



PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

4.1 Règlement écrit

Version pour arrêt

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION 6

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 6

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance 7

Permis de démolir 7

Règlements des lotissements 7

Construction existante ne respectant pas le présent règlement 7

Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8

Aires de stationnement 8

Clôtures 10

Protection, risques, nuisances 11

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite 16

Illustrations du règlement 16

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 17

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 19

ARTICLE 5 – REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL 20

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme 20

Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme 20

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 21

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 22

Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 22

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 22

Élément naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 23

Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 24

ARTICLE 6 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX AUTRES ELEMENTS INFORMATIFS DU REGLEMENT GRAPHIQUE 25

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme 25

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 25

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme 25

ARTICLE 7 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 26

ARTICLE 8 – DISPOSITION REGLEMENTAIRES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES 26

Dispositions relatives à l'implantation des constructions 26

Dispositions relatives aux articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27

Dispositions relatives à l'article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 36

Article UA6 : Stationnement 38

Dispositions relatives au Chapitre 3 – Équipements et réseaux 43

ARTICLES 9– STRUCTURE DU REGLEMENT 48

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 49

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 51

Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 51

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale 53

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 54

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions 54

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56

Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 57

Article UA6 : Stationnement 57

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 57

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées 57

Article UA8 : Desserte par les réseaux 57

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 58

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 60
Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 60
Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale 62
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 63
Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions 63
Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 64
Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 64
Article UB6 : Stationnement 64
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 65
Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées 65
Article UB8 : Desserte par les réseaux 65
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 66
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 68
Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 68
Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale 70
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 70
Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions 70
Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 71
Article UC6 : Stationnement 72
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 72
Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées 72
Article UC8 : Desserte par les réseaux 72
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 73
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 75
Article UD1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 75
Article UD2 : Mixité fonctionnelle et sociale 77
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 78
Article UD3 : Volumétrie et implantation des constructions 78
Article UD4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 79
Article UD5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 79
Article UD6 : Stationnement 79
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 80
Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées 80
Article UD8 : Desserte par les réseaux 80
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 81
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 83
Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 83
Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale 86
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 87
Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions 87
Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89
Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 89
Article UE6 : Stationnement 89
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 90
Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées 90
Article UE8 : Desserte par les réseaux 90
TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 91
CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 93
Article UV1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 93
Article UV2 : Mixité fonctionnelle et sociale 96
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 96
Article UV3 : Volumétrie et implantation des constructions 96
Article UV4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 97
Article UV5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 97
Article UV6 : Stationnement 97

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 98
Article UV7 : Desserte par les voies publiques ou privées 98
Article UV8 : Desserte par les réseaux 98

TITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 99

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 101
Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 101
Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale 104
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 104
Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions 104
Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 106
Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 106
Article 1AU6 : Stationnement 106
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 107
Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées 107
Article 1AU8 : Desserte par les réseaux 107

TITRE IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 108

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 110
Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 110
Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale 112
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 112
Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions 112
Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 114
Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 114
Article A6 : Stationnement 114
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 115
Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées 115
Article A8 : Desserte par les réseaux 115

TITRE X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 116

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 118
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 118
Article N2 : Mixité fonctionnelle 122
CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 122
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 122
Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 124
Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 124
Article N6 : Stationnement 124
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 125
Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées 125
Article N8 : Desserte par les réseaux 125

Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plans Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositif, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et

notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,

- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUiH, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUiH sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir dans les secteurs concernés par l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ou à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition.

Règlements des lotissements

Par application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction entre les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement et le règlement du PLUiH, la règle la plus stricte s'applique, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Construction existante ne respectant pas le présent règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.

Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Aires de stationnement

Lorsque le PLUiH impose la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations, celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette pour des raisons techniques, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, calculé à partir de la limite parcellaire à moins de 300 mètres dans toutes les zones.
- acquisition de places de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à moins de 300 mètres dans toutes les zones.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires à moins de 300 mètres dans toutes les zones.
- exonération pour les équipements publics et d'intérêts collectifs dans le cas d'une extension ou d'une annexe
- dans un rayon de 100 mètres, possibilité de mutualisation des places de stationnement entre les équipements publics ou d'intérêts collectifs, en présentant une note de fonctionnement mutualisé.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Modalités d'application des normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux

besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini à l'article 6.1.1 du présent règlement.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions mesurées et précisées pour chaque zone de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation si leur destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du PLUiH est maintenu.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée de m^2 de surface de plancher.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement Personne à Mobilité Réduite :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Dimensions des dessertes et des accessibilités des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4% sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues

Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non motorisés ou non adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, facile d'accès et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,5 m^2.

Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur ou en double niveau.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, les clôtures concernées par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

En outre, les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains ainsi qu'à la bonne continuité de la trame verte et bleue. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

A ce titre :

- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 2,50m).
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

Dispositions particulières :

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Des hauteurs supérieures à celles prescrites dans la zone pourront être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelle que soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Protection, risques, nuisances

Plan de Prévention des Risques

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant des Plans de Prévention des Risques Naturels :

- Plan de prévention du risque inondation de l'Arnon approuvé le 13/10/2004
- Plan de prévention du risque inondation du Cher rural Plan de prévention du risque inondation du Cher rural approuvé le 22/02/2022 ;
- Plan de prévention du risque inondation de l'Yèvre Aval approuvé le 24/10/2008
- Plan de prévention du risque inondation du Cher, de l'Yèvre et de l'Arnon à Vierzon Approuvé le 24/07/2007 modifié le 27/03/2014
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Le règlement graphique du PLUiH retranscrit les périmètres concernés par ces plans via des trames informatives spécifiques au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Retrait-gonflement des sols argileux

Les cartes « retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du PLUiH matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLUiH.

Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLUiH, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.

Ces informations sont reportées en annexe.

Risque de feux de forêt

L'arrêté du 06/02/2024 modifié par l'arrêté du 20/05/2025 classe les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier ; dont le Massif de Sologne. L'arrêté N°2025-0086 du 20/01/2025 définit les obligations légales de débroussaillement (OLD) dans les massifs exposés au risque feux de forêt du département du Cher au titre de l'article L. 132-1 du code forestier La carte des zones assujetties sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry à une obligation de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé est annexée au PLUIH.

Préservation des rus et des rigoles

Dans une marge de 20 mètres de part et d'autre d'un ru ou d'une rigole à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux et des milieux aquatiques.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

Pollutions et qualité des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans

l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

D'autre part, la commune de Vierzon est concernée par des Secteurs SIS créés par l'arrêté préfectoral du 16/07/2020. Ces informations sont reportées en annexe.

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Les routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (article L111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Des marges d'inconstructibilité s'appliquent donc le long des voies suivantes : Autoroutes A20 et A71 et routes départementales D2076 et D2020.

Nuisances sonores et isolement acoustique des constructions nouvelles

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

Ville	Nom de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)
Foëcy	A71	Traversée de la commune de Foëcy	2	250
Graçay	A20	Traversée de la commune de Graçay	2	250
Massay	A20	Traversée de la commune de Massay	2	250
Nohant-en-Graçay	A20	Traversée de la commune de Nohant-en-Graçay	2	250

Saint-Hilaire-de-Court	A20	Traversée de la commune de Saint-Hilaire-de-Court	2	250
Vierzon	A20	De l'A71 à la limite de la commune de Vierzon	2	250
Vierzon	A71	De la limite nord de Vierzon à l'A20	1	300
Vierzon	Av de Verdun	De la place de la Résistance à la rue Gambon	4	30
Vierzon	Av du 14 juillet	De la RD 207 à la rue des Ponts	4	30
Vierzon	Av du 19 mars 1962	Du chemin du Champ Chapelet à la RD 926	4	30
Vierzon	Av du 8 mai 1945	De la rue Gambon au chemin du Champ Chapelet	4	30
Vierzon	RD 2020	De la limite nord de commune à l'A20	4	30
Vierzon	RD 2020	De l'A20 à la place Gabriel Péri	4	30
Vierzon	RD 2020	De la place Gabriel Péri à la rue du Bas de Grange	4	30
Vierzon	RD 2020	De la rue du Bas de Grange à la RD 918 B	4	30
Vierzon	RD 2076 (Rte de Tours)	Du chemin de la Girautière à l'échangeur A20	4	30
Vierzon	RD 2076	De la RD 60 au panneau d'agglomération est	4	30
Vierzon	RD 2076	Du panneau d'agglomération à la limite est de commune	4	30
Vierzon	RD 27	De la RD 32 à la RD 918 B	4	30
Vierzon	RD 332	De la RD 60 à l'ave de Chaillet	4	30
Vierzon	RD 32	De la route de St Lazare à la RD 27	4	30
Vierzon	RD 60	De la rue Étienne Marcel à la RD 32	3	30
Vierzon	RD 918 B	De la RD 2020 à l'av du 14 juillet	4	30

Vierzon	Route du Puits Berteau	De la RD 2020 à l'avenue du 8 mai 1945	3	30
Vierzon	Rue du Docteur Roux	De la rue Roosevelt à la place de la Résistance	4	30
Vierzon	Rue Eugène Pottier	De la rue Étienne Marcel à la rue Félix Pyat	4	30
Vierzon	Rue Gourdon	De l'av de la République à la rue Roosevelt	3	100
Vierzon	Rue Voltaire	De la rue des Ponts à l'av de la République	3	100
Vierzon	Rte de Tours / Av Jean Jaurès / Rue Léo Mérigot / Rue de la Société Française	De l'échangeur A20 à l'av Pierre Sémard	4	30
Vierzon	Av Pierre Sémard	De la rue de la Société Française à la Place Gabriel Péri	4	30
Vierzon	Av de la République	De la place Gabriel Péri à la rue de la Gaucherie	4	30
Vierzon	Av de la République	De la rue de la Gaucherie à la rue Voltaire	3	30
Vierzon	Rue Armand Brunet	De la rue Voltaire à la rue Jules Louis Breton	4	30
Vierzon	Rue Jules Louis Breton	De la rue Armand Brunet à la rue Eugène Pottier	4	30
Vierzon	Rue Pasteur	—	3	30
Vierzon	Rue Étienne Marcel	De la rue Eugène Pottier à la RD 60	4	30
Vierzon	Rue des Ponts	De l'av du 14 juillet à la rue Miranda de Ebro	4	30
Vierzon	Rue des Ponts	De la rue Rabellas au quai du Bassin	4	30
Vierzon	Rue des Ponts	Du quai du Bassin à la rue Voltaire	3	30
Vignoux-sur-Barangeon	RD 2076	De la limite ouest de commune au panneau d'agglomération	4	100
Vignoux-sur-Barangeon	RD 2076	Traversée d'agglomération	3	50

Vignoux-sur-Barangeon	RD 2076	Du panneau d'agglomération à la limite est de commune	3	100

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles R.162-1 à 13 du Code de la Construction et de l'habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le présent PLUiH est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine (« **U** »), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- La zone **UA** correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines.
- La zone **UB** correspond aux continuités des centres-bourgs et qui se caractérise par la mixité des fonctions et une densité moindre qu'en zone UA.
- La zone **UC** désigne les tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif.
- La zone **UD** correspond aux tissus à dominante résidentielle, composés majoritairement de constructions individuelles et individuelles groupées et caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.
- La zone **UE** regroupe les zones d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.
- Le secteur **UEb** correspond aux emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Le secteur **UEi** regroupe les zones d'activités économiques et artisanales, industrielles et logistiques des secteurs ZAC ;
- La zone **UV** identifie les secteurs de densité faible et villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis mais qui peuvent accueillir des commerces, services et équipements.

Zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser (« AU ») les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau existant. Elle comprend :

- La zone **1AUh** correspondant aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations.
- La zone **1AUe** correspondant aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

Zones agricoles

Peuvent être classés en zone agricole (« **A** ») les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière **(« N »),** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- Le secteur **Nc** correspondant aux activités de carrière en zone naturelle ;

- Le secteur **Ne** correspondant aux activités économiques en milieu naturel isolé ;
- Le secteur **Ngdv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur **Nh** correspondant aux hébergements en zone naturelle ;
- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux, aux jardins partagés et aux vergers partagés ;
- Le secteur **Nt** délimitant les activités, les aménagements et les installations de tourisme et de loisirs en zone naturelle.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente.

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

Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins de dix ans

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLUiH en dispose autrement (servitude publique, emplacements réservés ou prescriptions contraires dans les plans de prévention des risques (PPRN, PPRT).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à règlementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Si les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes, et qu'aucune action pénale ou civile n'est possible à l'égard de la construction ;
- Si les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à

l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat identifié aux documents graphiques en annexe du PLUiH, les rez-de-chaussée donnant sur rue sont considérés comme des linéaires commerciaux. Lors de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée inclus dans ce périmètre doivent être destinés au commerce ou activités de services.

Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail, restauration ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces ou activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 3 catégories :

- les **bâtiments ou éléments de construction** remarquables à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- les **ensembles urbains** remarquables à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les **murs remarquables** à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.

En cas de rénovation ou d'entretien, le bâtiment sera débarrassé des matériaux rapportés qui le dénaturent et les éléments anciens serviront de référence.

Les volets roulants sont par principe interdits sur les bâtiments identifiés.

Les dispositions générales suivantes sont applicables aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19.

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.
- Réhabilitation : tout projet de réhabilitation* doit être

respectueux de l'identité architecturale de la construction*.

- Modification des volumes, façades : toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction* d'origine.
- Surélévation : tout projet de surélévation du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraine des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades* de la construction* d'origine.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades et toitures de la construction d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements végétalisés identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Les arbres existants devront être conservés, sauf en raison avérée d'un état phytosanitaire dégradé, d'une atteinte immédiate à la sécurité d'un bien ou d'une personne ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

Dans ces hypothèses, l'arbre abattu doit être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement.

Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies bocagères identifiées aux documents graphiques doivent être préservées voire renforcées.

De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies sont autorisées pour créer un accès (l'ouverture sera alors limitée à 2,5m) de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage.

Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.

Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose :

- Dans un rayon de 10 mètres autour des sources et mares protégés :

- tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limitées à 20m2 cumulés.

- Toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
  - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations, quais, ponts passerelles, pontons, cales, moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
  - extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH ou préexistante avant sinistre,
  - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées et à proximité doit être conservée dans la mesure où la végétation est bien adaptée à l'équilibre écologique de la mare. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.
- Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

Élément naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute modification d'un espace naturel à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les espaces naturels à protéger doivent conserver leur valeur patrimoniale, tant naturelle que végétale ou paysagère.

Seuls y sont autorisés, à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et de respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement :

- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt général ;
- les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- les aménagements dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.)

Les abattages massifs ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...).

L'abattage ponctuel lié à l'entretien de l'espace est autorisé à condition de préserver la composition des masses végétales.

Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements de parcours pédagogiques à partir d'installations légères et démontables, à condition que la zone humide ait une surface continue de plus de 1 ha ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
    - la sécurité des personnes ;
    - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
    - l'aménagement d'un bassin paysager « non bâché » de rétention des eaux pluviales ;
    - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

ARTICLE 6 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX AUTRES ELEMENTS INFORMATIFS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra rester compatible avec les différents principes d'aménagement de l'OAP, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition qu'il se fasse dans le respect des conditions énoncées dans le règlement de zone concernée.

Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants (outre ceux prescrits dans la zone) :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (existence notamment de ¾ des murs porteurs).

Conformément au code de l'urbanisme, Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLUiH fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

ARTICLE 7 – REGLEMENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

ARTICLE 8 – DISPOSITION REGLEMENTAIRES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

Dispositions relatives à l'implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent aux constructions principales et secondaires.

Par dérogation, les éléments suivants ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Les éléments architecturaux en saillie : les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public
- Les ouvrages techniques (rampe d'accès, aire de stationnement vélo, aire de collecte de déchets, ascenseur, ...)
- Les extensions d'un bâtiment existant, ne respectant pas les dispositions prévues, dès lors que la nouvelle construction ne diminue pas les reculs existants
- Les travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur des bâtiments existants permettant une amélioration significative des performances du bâtiment et dans la limite d'une saillie de 30 cm par rapport au recul existant
- Les parcs de stationnements souterrains publics, ou assimilés.

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée dans les zones U et AU du présent règlement.

Dispositions relatives aux articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve d'observations ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture souhaitée pour la zone doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses. Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

Les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

S'agissant d'annexes, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci et l'environnement dans lequel elles prennent place.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux permettant l'isolation thermique de la construction, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble :

- sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux,
- peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les conteneurs de déchets ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulés par l'utilisation d'un dispositif adéquat (rideau végétal, local etc.).

La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Règles générales

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les enduits auront une finition grattée, projetée, talochée ou écrasée.

Toute façade aveugle visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'un jeu de teinte et/ou de matériaux et/ ou de composition architecturale afin de limiter les effets « masse » monotone dans le paysage.

Les teintes vives dont le blanc pur ne seront autorisées que sur les façades commerciales et sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2.2 Les ouvertures en façade

Les menuiseries seront blanches ou colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension ou de rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée, sauf justification dûment justifiée par le parti pris architectural.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.

La teinte des volets roulants et des volets battants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre).

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%. Les garde-corps existants et dont l'architecture est de qualité seront maintenus à l'identique. Ils pourront être copiés en cas d'extension de la construction sur laquelle ils sont installées.

4.2.3 Les vérandas

Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.2.4 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) auront un aspect proche et en harmonie avec le bâtiment principal.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit en façade.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Règles générales

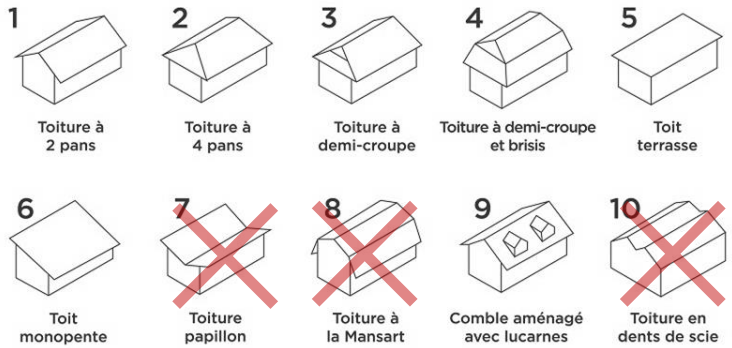
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des annexes et des extensions doivent garantir une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les toits « papillon », à la Mansart ou à dents de scie sont interdites pour les constructions à destination d'habitation.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes à l'habitation ou en cas d'extension des constructions existantes.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'emploi de matériaux de qualité et naturels est exigé.

Les toitures à deux pentes ou plus seront recouvertes de :

- Tuiles plates en terre cuite ou en matériaux similaire d'aspect tuile vieillie.
- Ou d'ardoises ou similaire d'aspect.

Le bac acier est autorisé en toiture dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge en respectant une bonne intégration au milieu environnant et en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont interdits sur les habitations et leurs extensions :

- L'emploi de tôles galvanisées, de tôles ondulées (acier ou PVC), ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de bardeaux d'étanchéités ou bardeaux bitumeux

Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux gris ardoise, brun ou brun rouge sont autorisés pour les constructions agricoles.

4.3.2. Les ouvertures de toiture

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

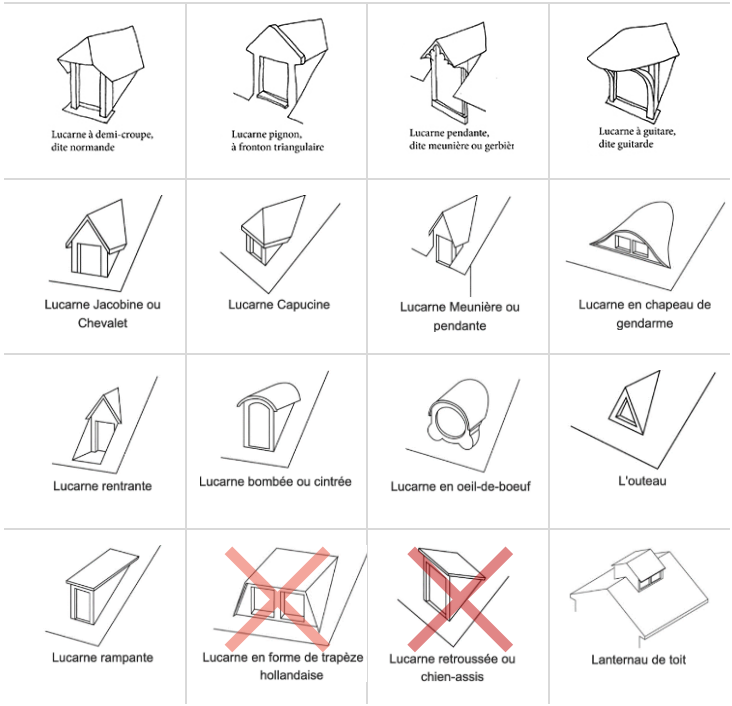
Les châssis de toit devront être :

- être intégrés de façon discrète dans la couverture
- contenus dans le plan du pan de toiture,
- à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
- ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public ;

Il est interdit d'accoler ensemble plusieurs châssis de toit.

Les lucarnes d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à maintenir et à restaurer dans leurs dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3.3. Les toitures de vérandas

La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :

- soit à la construction existante,
- soit aux profils de la façade de la véranda.

4.3.4. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.4 Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est

déconseillée ;

- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
- l'installation des enseignes est règlementée par le Code de l'Environnement et le Règlement National de la Publicité.

4.5 Les éléments techniques

4.5.1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chêneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront impérativement en zinc ou en aluminium

Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

4.5.2 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

4.5.3 Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

4.5 4 Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation…) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

4.5.5 Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation…) peuvent dépasser du volume de la toiture.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

4.5.6 Les antennes

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées en surplomb de tout ou partie du domaine public et doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées du domaine public par l'architecture de la construction (combles ou à l'arrière de la construction), par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Lorsqu'elles s'implantent au sol, elles doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne

Pour toute installation de pylône et/ou d'antenne de communication d'intérêt général visible, il est recommandé de privilégier des dispositifs de dissimulation dans l'environnement, tels que des aménagements « trompe-l'œil » (par exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne en toiture, ou antenne en forme d'arbre dans un contexte agricole ou naturel). La localisation et l'aménagement de l'ouvrage doivent également contribuer à réduire son impact visuel, notamment par la mise en place d'écrans végétaux (rideaux d'arbres, haies, etc.).

4.5.7 Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible

- d'aspect mat et non brillant.
- être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.
- posés de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade
- posés en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas)
- posés avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture

Si les panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas visibles depuis l'espace public, leur installation au sol est autorisée sur les parcelles d'une surface supérieure à 1500 m^2 et à la condition de respecter une distance de 6 m avec les limites séparatives latérales

4.5.8 Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils :

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptibles depuis l'espace public et posées au sol.

Une distance de 20 mètres avec les habitations voisines est conseillée pour supprimer toute nuisance sonore. Une distance minimale de 6m par rapport aux habitations voisines en ligne droite (ou ligne directe) est imposée.

4 .5.9 Les autres installations techniques :

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives ou des arbres pour constituer un écran visuel.

4.6 Caractéristiques des clôtures et portails

4.6.1 Dispositions générales

En l'absence de règle d'alignement imposé, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés.

Les murs existants en pierre, brique rouge ou moellons doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès (l'ouverture est alors limitée à 3 mètres de largeur). Leur restauration ou entretien sera réalisé en réemployant préférentiellement les matériaux d'origine.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,80 m. Chaque palier sera délimité par un pilier.

Les clôtures agricoles devront reprendre l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles suivantes et être au possible doublées par une haie constituée d'essences en mélange :

- fil torsadé sur poteau en bois ;
- ou lisses en bois sur poteaux en bois.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La finition des enduits sera talochée, feutrée ou lissée.

Les grillages seront de teintes sombres.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.

- de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette…).
- de panneaux bois en bois ou PVC,

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.

Les piliers intermédiaires pourront dépasser la clôture jusqu'à 10 cm.

Les murs anciens existants de clôtures en pierre ou en brique pourront être restaurés et réhabilités à l'identique en conservant leur hauteur d'origine même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les nouvelles clôtures seront composées :

- soit de murets/murs bahuts surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (ajourés, métalliques ou en bois) et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées. Dans ce cas, la hauteur de la clôture pleine (murets/mur bahut) est limitée à 0,80 m sur voie.
- soit de haies d'essences diversifiées doublées ou non de grillage souple à large maille,
- soit d'un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et ouvert par endroit pour laisser passer la faune
- soit d'un mur plein en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre ancien existant

Si le soubassement des deux clôtures voisines est d'une hauteur supérieure à 0,80 m, le muret pourra s'aligner sur la hauteur de celui des clôtures mitoyennes sans être supérieure à 1,20m.

Les clôtures à claire- voie seront composées d'éléments régulièrement espacés qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle.

Illustration de clôtures à claire-voie autorisées :



4.6.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur.

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur maçonné enduit sur les deux cotés (et ouvert par endroit pour laisser passer la petite faune) ;
- soit de grillages plastifiés et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.

4.6.4 Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

Ils sont limités à une hauteur de 1,80 mètres. Cette disposition prend en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2 mètres.

En cas de création d'une clôture :

- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1,2 mètre maximum.

Les portillons et portails doivent être traités en couleur de peinture ou vernie en harmonie avec l'environnement immédiat. Il sera privilégié les teintes en harmonie avec les autres éléments de la construction tels les volets.

Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

4.6.4 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour toutes destinations autorisées dans la zone, une hauteur supérieure de clôture et/ou de portail pourra être acceptée à l'appui d'une étude ou d'un acte administratif justifiant de la hauteur nécessaire pour la sécurisation ou confidentialité de l'activité.

En cas de portail d'une hauteur supérieure aux prescriptions du point précédent, son remplacement sur une hauteur identique est autorisé à condition qu'il soit dans le prolongement de la clôture.

4.7 Obligations en matière de performance énergétique

Pour toute nouvelle construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

4.8 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales (écoulement et ruissellement des eaux) doit se faire au niveau du projet. La mise en place d'un dispositif d'infiltration doit être priorisée. Un rejet vers le réseau collectif public ou le milieu naturel en capacité d'assimiler ces eaux peut être autorisé par la collectivité à l'appui d'une demande et démonstration technique d'impossibilité à infiltrer ces eaux. Dans ce cas, le débit de fuite sera toujours inférieur à 3 litres par seconde et par hectare (3l/s/ha)

Dispositions relatives à l'article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et aménagement des abords

L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Lorsqu'ils ne sont pas bâtis, les espaces imperméabilisés doivent être limités. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Pour cela, ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Il sera exigé au minimum 4 unités de plantation* à chaque tranche de 200m^2 de surface d'espaces libres végétalisés de pleine terre.

En application de l'article R.151-43 1° du Code de l'urbanisme, une proportion minimale de l'unité foncière dédiée aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est exigée selon les dispositions spécifiques à chaque zone.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être :

- des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) plantées ou pas
- des surfaces dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

Pour être considéré comme un espace perméable, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Par dérogation et en application de l'article L.151-22-2 du Code de l'urbanisme, les projets de rénovation, de réhabilitation, et d'annexes aux constructions existantes ne sont pas soumis à la disposition précédente.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

Plantations

Les aires de stationnement comportant plus de 20 emplacements doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* par place de stationnement.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées par ensembles d'au moins 10 sujets, afin de renforcer leur résistance et leur pérennité.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Perméabilité des sols

Les aires de stationnement en surface doivent être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux sur les emprises de stationnement,
- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement,
- une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Séparation des limites

Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de celles-ci par des haies vives, suffisamment denses pour former un écran.

Ombrage

Pour tous les parkings extérieurs de plus de 500 m^2, un dispositif d'ombrage doit couvrir au minimum 50 % de la superficie du parking. Cet ombrage peut être assuré :

- soit par des ombrières intégrant des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques),
- soit par des dispositifs végétalisés (plantations d'arbres, pergolas végétalisées, etc.).

Gestion des eaux pluviales

Pour tous les parkings extérieurs de plus de 500 m², des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus sur au minimum 50 % de la superficie au sol du parking, par :

- des revêtements de surface perméables,
- des aménagements hydrauliques,
- ou des dispositifs végétalisés favorisant l'infiltration ou l'évaporation des eaux.

5.2.3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites, selon la liste de recommandation de l'Agence de la Biodiversité du Centre-Val-de-Loire (cf. annexe).

Les espèces nourricières sont à privilégier (alisiers, sorbier, merisier, noisetiers, viorne, etc. et les essences doivent être diversifiées sur une même unité foncière.

Les hais de thuyas sont quant à elles proscrites.

Les coupes et abattage d'arbres isolé, de haie et de plantations d'alignement repérées dans le document graphique sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Article UA6 : Stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite).

Un même espace de stationnement peut satisfaire aux besoins de plusieurs activités dans la mesure où elles parviennent à faire la démonstration qu'elles utilisent ces places à des horaires ou des périodes différentes. L'accord des différents parties impliqués devra être fourni.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher respectives.

Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales. Les extensions des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sont soumis aux obligations de création de stationnements.

Lorsque le PLUiH impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (calculé à partir de la limite parcellaire, à moins de 300 mètres dans toutes les zones) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du tableau ci-contre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de présent article.
- Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement doit être maintenu et conforme à la règle du présent règlement.

6.1.1 Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Sous destination	Projet	Nombre de places exigées
Exploitation agricole		La destination n'est pas réglementée
Exploitation forestière		
Logement	Constructions nouvelles	1 place par logement en zone UA-UB-UC-UE En zone UD et UH : 1 place par tranche de 80 m^2 de SP* dans la limite de 2 places par logement
	Réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement	Aucune place n'est exigée.
	Réhabilitation, aménagement ou extension d'une	Le nombre de places exigé est calculé sur la base de la seule SP

	construction existante à vocation principale d'habitat impliquant la création de logements ou la création de surface de plancher.	créée en dehors du volume bâti existant à l'occasion du projet d'extension ou de surélévation. Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 60m^2 de SP. Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.
	Changement de destination ou de sous-destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher.	Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
Logement social	Constructions nouvelles	Au moins 0,5 place par logement Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500m d'une gare, d'une station de transport collectif et lorsque la qualité de la desserte le permet, aucune place de stationnement n'est exigée
	Projets de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place n'est exigée

Hébergement	Constructions nouvelles	1 place pour 5 chambres ou logements
Artisanat commerce de détail	Constructions nouvelles	1 place pour 60 m^2 de SP
	Changement de destination (ou de sous-destination) en vue de la création de commerces et activités de services et/ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place pour 60 m^2 de SP (au-delà de 300 m^2 de SP) Les opérations d'une surface de plancher de moins de 300 m^2 sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.
Restauration	Constructions nouvelles	5 places jusqu'à 100m^2 de surface de la salle de restauration, puis 1 place par 20m^2 supplémentaires
Commerce de gros	Constructions nouvelles	1 place par 200 m^2 de SP
Activités de service avec accueil de clientèle	Constructions nouvelles et changement de destination	1 place pour 60 m^2 de SP
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions nouvelles et changement de destination	1 place pour 3 chambres
Cinéma	Constructions nouvelles	Le nombre de places minimum exigé devra être adapté aux besoins générés par l'activité selon sa localisation et son mode de fonctionnement.
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Constructions nouvelles	1 place pour 70 m^2 de SP

Établissements d'enseignement, santé et action sociale	Constructions nouvelles	Santé : 1 place pour 4 lits Enseignement : selon les besoins et la localisation du projet
Salles d'art et de spectacle	Constructions nouvelles	Le nombre de places minimum exigé devra être adapté aux besoins générés par l'activité selon sa localisation et son mode de fonctionnement.
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres établissements recevant du public		
Cuisine dédiée à la vente	Constructions nouvelles et changement de destination	1 place pour 60 m^2 de SP
Industrie	Constructions nouvelles	1 place par 100m^2 de SP Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements pour les livraisons et le stationnement des poids lourds
Entrepôt	Constructions nouvelles	1 place par 300m^2 de SP Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements pour les livraisons et le stationnement des poids lourds
Bureau	Constructions nouvelles et changement de destination	1 place pour 70 m^2 de SP
Centre des congrès et exposition		Le nombre de places minimum exigé devra être adapté aux besoins générés par l'activité selon sa localisation et son mode de fonctionnement.

Note, SP = surface de plancher

6.1.2 Exigences de stationnement deux roues non motorisés

En application de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, les exigences pour les espaces de stationnements, pour les vélos, sont les suivantes :

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- d'un emplacement de 0,75 m^2 par logement, dès la création de plus de 4 logements, dans la limite de 50m^2 pour l'ensemble de la construction.
- d'une surface minimale de plancher de 1,5% pour les bâtiments à usage principal de bureaux

Pour les locaux d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10% du nombre de places de stationnement affectées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.

Dispositions relatives au Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m^2 de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation publique. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil, acté devant notaire.

Les accès sur la voie ou emprise plique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large. Dans le cas d'un lotissement, les règles s'appliquent à chacun des lots, et non pas au lot complet.

Les groupes d'au moins deux garages individuels ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique

Les voies nouvelles

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Elles seront au minimum :

- d'une largeur de 5 mètres (avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures) pour les voies à double sens.
- d'une largeur minimale de 3,5 mètres dans les cas suivants : lorsque la voie nouvelle est à sens unique, ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'elle dessert maximum 2 logements

Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles (voirie partagées, etc).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

En vertu de l'article L.228-2 du Code de l'Environnement, est imposée la réalisation d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte se terminant en impasse, des aménagements qualitatifs et paysagers doivent permettre le retournement des véhicules y compris les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux Usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Il sera de type séparatif, réalisé conformément aux règlements locaux en vigueur en annexe du PLUiH.

En cas d'exonération de raccordement ou lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable par le service public de l'assainissement.

Eaux pluviales

Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle :

- La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.
- La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité à 3 litres par seconde et par hectare (3l/s/ha).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est formellement interdit de déverser les eaux de vidange des piscines dans le réseau d'eaux usées (y compris dans le cas d'un réseau unitaire) ou de les rejeter dans un système d'assainissement non collectif (détérioration du fonctionnement du dispositif).

Dans la mesure du possible, l'évacuation des eaux de vidange des piscines doit se faire par infiltration dans le sol, au moyen d'un système d'épandage superficiel ou de puits d'infiltration.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf impossibilité technique, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble des zones, aucune construction n'est autorisée sous les lignes haute tension.

S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Dans l'ensemble des zones, les constructions, installations, travaux de maintenance ou de modification en lien avec les ouvrages électriques sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.

S'agissant des règles de hauteur des constructions :

- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages haute tension ou très haute tension, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au fonctionnement de ce réseau.

S'agissant des règles de prospect et d'implantation :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas

applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet de servitudes d'utilité publiques (cf. annexes du présent PLU). Cette disposition s'applique également en cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au réseau d'électricité.

Sauf impossibilité technique, les réseaux électrique, téléphonique et de câblage seront enterrées. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

Déchets ménagers et assimilés

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique démontrée, tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir une aire de présentation des ordures ménagères limitrophe au domaine public.

ARTICLES 9– STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement de chacune des zones se structure en 3 chapitres déclinés en 8 parties :

- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
  1. Interdiction et limitation de certains usages des sols.
  2. Mixité fonctionnelle et sociale.

- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  1. Volumétrie et implantation des constructions.
  2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (façade, toiture, ouverture, éléments techniques, clôtures et portails, performance énergétique, ...).
  3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (surface perméable, plantation, ...).
  4. Stationnement

- Chapitre 3 : Équipement et réseaux – à retrouver dans les dispositions générales
  1. Desserte par les voies publiques ou privées (accès et voirie).
  2. Desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de communication, autres réseaux, déchets, ...).

Titre II.

Dispositions applicables à la zone UA

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UA** du PLUiH.

La zone **UA** correspond aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines. Elle comprend deux secteurs :

- **UA 1** centre-ville de Vierzon ;
- **UA 2** centre-bourgs.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UA** et ses secteurs comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
  - Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
  - Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s) **X** = interdit

Destination	Sous-destination	UA	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**X**
	Exploitation forestière		**X**
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	**X sous conditions**	
Commerces et activités de services	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	

Destination	Sous-destination	UA	
		Autorisée	Interdite
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile.

1.2 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être compatibles avec la fonction dominante résidentielle de la zone ;
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par unité foncière.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans la « centralité majeure » du centre-ville de Vierzon :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure à 10000 m².
- **A Graçay et Neuvy-sur-Barangeon dans les « centralités de structuration et d'irrigation des bassins de vie » :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 1500 m².
- **Sur les centres-bourgs des communes en secteur UA2 :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaire de diversité commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié au commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

Non réglementé.

3.2.2 Dispositions particulières

Le long de certaines voies, des règles architecturales particulières sont prescrites :

DÉNOMINATION	HAUTEUR OBLIGATOIRE	CONTINUITÉ	ALIGNEMENT
Vieux Vierzon			
Pce Maréchal Foch	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
Pce Aristide Briand	R + 1 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue Maréchal Foch	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue Joffre	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue Gallerand	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Place Gallerand	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue des Changes	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Place Vaillant Couturier	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue du Marché au Blé	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue Porte aux Bœufs	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue du Château	R + 1 + C	Obligatoire	Obligatoire
Rue de l'Étape	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Place de l'Étape	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Ruelle du Corneau	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Ruelle du Chevrier	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue de la Monnaie	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue du Gros Caillou	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue Galilée	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue du Presbytère	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Place Eglise Notre-Dame	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Rue Paul Lafargue	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
Autres rues du centre-ville			
Rue de la République	R+2+C	Obligatoire	Obligatoire

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

En zone UA1 :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

En zone UA2 :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- en respectant un retrait ne pouvant être supérieur à 5m.

Un mur de clôture est exigé en limite de l'alignement.

Sur les terrains de second rang au-delà d'une profondeur de 15m, les constructions peuvent s'implanter librement.

3.3.2 Dispositions particulières

Dans le cas où aucune des constructions situées sur les terrains limitrophes n'est implantée à l'alignement, la nouvelle construction devra s'aligner sur la construction principale voisine la plus proche de l'alignement.

En cas d'extension ou de surélévation des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Une implantation différente de celle fixée au 3.3.1 peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

Les piscines devront respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

En zone UA1 :

Les constructions devront s'implanter en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement et doivent être implantées en retrait dès lors que les limites arrière se situent au-delà de cette bande.

Une implantation de la construction en retrait des limites séparatives latérales est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement

En cas de retrait, la distance de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone UA2 :

Les constructions d'une hauteur inférieure à 6 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

Au-delà de cette hauteur, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 10% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UA6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre III.

Dispositions applicables à la zone UB

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UB** du PLUiH.

La zone **UB** correspond aux continuités des centres-bourgs et qui se caractérise par la mixité des fonctions et une densité moindre qu'en zone UA.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UB** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
- Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
- Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
- Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
- Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
- Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
- Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.

- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = *autorisé sans condition*

X = *autorisé sous condition(s)* ***X*** = *interdit*

Destination	Sous-destination	UB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X sous conditions**	
	Exploitation forestière		**X**
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	**X sous conditions**	
Commerces et activités de services	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	

Destination	Sous-destination	UB	
		Autorisée	Interdite
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile.

1.2 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être liées aux activités de maraîchage et d'horticulture ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,

- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle dominante de la zone.
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par unité foncière.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans les centralités secondaires de Saint-Martin et Forges à Vierzon :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 5000 m².
  - **En zone UB sur la commune de Vierzon :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 1000 m².
- **A Graçay et Neuvy-sur-Barangeon dans les « centralités de structuration et d'irrigation des bassins de vie » :** la surface de vente des constructions à destination de commerce de détail est limitée à 500 m².
- **Dans les autres communes en zone UB :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m².

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

3.2.2 Dispositions particulières

La hauteur des constructions liées aux activités de maraîchage et d'horticulture est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le long de certaines voies, des règles architecturales particulières sont prescrites :

DÉNOMINATION	HAUTEUR OBLIGATOIRE	CONTINUITÉ	ALIGNEMENT
Vierzon			
Avenue du 14 juillet Entre le n°27 et n°79	R + 3 + C	Obligatoire ou mur ou grille >1,80m	Obligatoire

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières

En cas de recul, celui-ci ne peut être supérieur à 5 mètres.

En cas de recul, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 20% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UB6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre IV.

Dispositions applicables à la zone UC

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UC** du PLUiH.

La zone **UC** correspond aux tissus bâtis constitués en ensembles d'habitat collectif. On retrouve ce type de tissu sur la commune de Vierzon.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UC** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
  - Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
  - Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.3 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s) ; **X** = interdit

Destination	Sous-destination	UC	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	X sous conditions	
Commerces et activités de services	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	

Destination	Sous-destination	UC	
		Autorisée	Interdite
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile

1.2 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par unité foncière.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans la commune de Vierzon en secteur UC :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 1000 m².

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

3.2.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à 4 mètres depuis les voies publiques existantes ou à créer.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

Les constructions devront s'implanter à une distance de 4 mètres des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les annexes de moins de 10 m^2 peuvent être implantées en limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5.2 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 20% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UC6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre V.

Dispositions applicables à la zone UD

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UD** du PLUiH.

La zone **UD** correspond aux tissus à dominante résidentielle, composés majoritairement de constructions individuelles et individuelles groupées et caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UD** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UD1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.4 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s) **X** = interdit

Destination	Sous-destination	UD	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	X sous conditions	
Commerces et activités de services	Restauration	X sous conditions	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X sous conditions	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques	X sous conditions	
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques		X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X

Destination	Sous-destination	UD	
		Autorisée	Interdite
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile

1.3 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone ;
- Les constructions à destination de restauration à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone ;
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone ;
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par unité foncière.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans la commune de Vierzon en zone UD :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m².
- **Dans les autres communes en zone UD,** la surface de vente des constructions à commerce de détail ne doit pas dépasser 300 m².

Article UD2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UD3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière, lorsque celle-ci est inférieure à 500 m^2.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière, lorsque celle-ci est supérieure à 500 m^2.

3.1.2 Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation.

Pour les constructions à autres destinations, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

3.2.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à 4 mètres depuis les voies publiques existantes ou à créer.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ;
- Soit en limite séparative, si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ;
- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UD5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 40% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UD6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UD8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre VI.

Dispositions applicables à la zone UE

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UE** du PLUiH.

La zone **UE** correspond aux zones d'activités économiques et artisanales, commerciales, industrielles et logistiques.

Elle comprend un sous-secteur **UEb** liés aux emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

Elle comprend un sous-secteur **UEi** qui correspond aux Zones d'Aménagement Concerté économiques décliné en sous-secteurs :

UEi1 : ZAC l'Aujonnière et ZAC du Vieux Domaine ;

UEi2 : ZAC Sologne et ZAC Pôle d'échanges A71 ;

UEi3 et UEi4 : ZAC Parc Technologique de Sologne ;

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UE** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.5 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions. Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s) **X** = interdit

Destination	Sous-destination	UE		UEi, UEi1, UEi2, UEi3, UEi4	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X sous conditions		X sous conditions	
	Hébergement		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X sous conditions		X sous conditions	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hôtels	X		X	
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X			X

Destination	Sous-destination	UE		UEi, UEi1, UEi2, UEi3, UEi4	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipements sportifs		X		X
	Lieux de culte		X		X
	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X
	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X		X	
	Bureau	X		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions		X sous conditions	
	Remblai des mares		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X
	Exploitation de carrières		X		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités

autorisées dans la zone ;

- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile.

1.3 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans toutes les zones UE :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de logements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement d'une activité et qu'ils sont intégrés au volume de la construction à usage d'activités, de commerce ou d'hôtellerie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Sont autorisés sous conditions en zones UEi1, UEi2, UEi3 et UEi4

- Les constructions à destination de commerce de détail à condition d'être liées à l'activité artisanale ou industrielle sous réserve qu'il s'agisse soit :
  - de show-rooms d'artisans,
  - de magasins d'usine,
  - d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,
  - d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.

Sont autorisés sous conditions en zone UEb :

- Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans la commune de Vierzon en zone UE :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit comprise entre 300 et 1000 m².
- **Dans la commune de Vierzon en zone UE (secteur Leclerc et secteur Intermarché) :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit comprise entre 300 m² et 5000 m², toutes typologies confondues de commerces.

  Il est fixé les surfaces de ventes maximales par typologies d'équipements commerciaux suivantes :

Alimentaire	Équipement de la maison, équipement de la personne, loisirs	Bricolage
5000 m²	2000 m²	5000m²

- **Dans la commune de Vierzon en zone UE (secteur Sologne):** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit comprise entre 300 m² et 10 000 m², toutes typologies confondues de commerces.

  Il est fixé les surfaces de ventes maximales par typologies d'équipements commerciaux suivantes :

Alimentaire	Équipement de la maison, équipement de la personne, loisirs	Bricolage
10000 m²	6000 m²	10000m²

Conditions d'extension des commerces existants dépassant les seuils maximums ci-dessus définis :

Les pourcentages autorisés d'extension des surfaces de vente des commerces existants sont fixés en fonction de la surface de vente existante du commerce :

- +50% quand la surface de vente existante est inférieure à 1000 m² ;
- +30% quand la surface de vente est comprise entre 1000 m² et 2000 m² ;
- +10% quand la surface de vente est supérieure à 2000 m² .

- **Dans les autres communes en zone UE,** la surface de vente des constructions à commerce de détail ne doit pas dépasser 300 m².

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

En zones UE et UEb :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

En zones UEi1, UEi2, UEi3 et UEi4 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière pour les bâtiments ayant l'obligation posée par les articles L. 171-4 du CCH et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme d'intégrer en toiture des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires) ou de végétalisation ou tout autre procédé équivalent.

Dans les autres cas, l'emprise de la surface bâtie ne doit pas excéder 40% de la surface totale.

3.1.2 Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

En zones UE, UEi1 et UEi2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

En zone UEi3 :

La hauteur des bâtiments situés en bordure de la RD926 ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au pied de l'acrotère. Le long des autres voies, cette hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

En zone UEi4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

3.2.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé*

est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

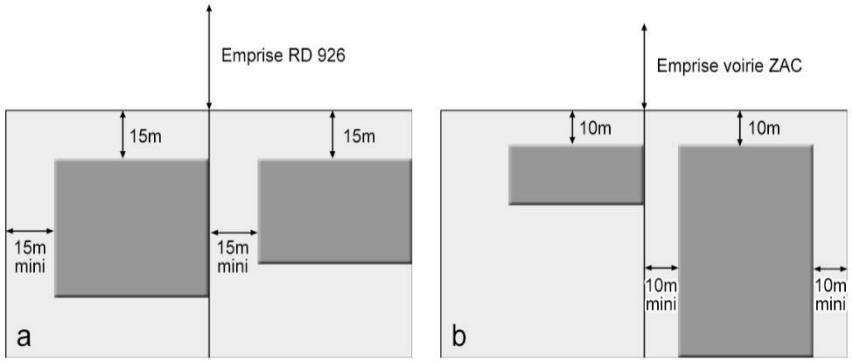
En zones UE, UEi1 et UEi2 :

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à 10 mètres depuis les voies publiques existantes ou à créer.

Dans la marge des 5 à 10 mètres de reculement, l'aménagement d'espaces stationnement pourra être autorisé.

En zone UEi3 :

Les façades des bâtiments implantées en bordure de la RD 926 devront toutes être alignées sur un même axe situé à 15 m de la limite parcellaire avec la voirie. Les bâtiments implantés en limite des autres voies devront être à une distance minimale de 10 m de la limite parcellaire avec la voirie, sur une même ligne, la façade (la plus longue ou la plus courte) parallèle ou perpendiculaire à la voirie.



En zone UEi4 :

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement avec la RD926 et un recul de 15 mètres le long des autres voies publiques existantes ou à créer, sauf pour les postes de garde qui peuvent être implantés à une distance moindre sans être inférieure à 5 m de l'alignement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

En zones UE, UEi1 et UEi2 :

Les constructions devront s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En zones UEi3 et UEi4 :

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées.

Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations de toute nature implantées en bordure la RD 926 doivent respecter une distance minimum de 15 mètres entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face, et pour celles implantées en bordure des autres voies une distance obligatoire de 10 mètres entre tout point de construction et tout point

de la limite séparative lui faisant face, afin de limiter la création d'espaces délaissés.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone UE, UEb, UEi1 et UEi2 :

Non réglementée.

En zones UEi3 et UEi4 :

Chaque construction indépendante, même reliée par un élément architectural autre qu'un bâtiment ou extension doit s'implanter à 9 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure de la RD926 et à 12 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure des autres voies, afin de limiter la création d'espace délaissés

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UE6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre VII.

Dispositions applicables à la zone UV

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **UV** du PLUiH.

La zone **UV** correspond aux secteurs résidentiels de densité faible et les villages constitués composés de tissus à dominante résidentielle formés de petits groupes bâtis mais qui peuvent accueillir des commerces, services et équipements.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **UV** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UV1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.6 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = autorisé sans condition

X = autorisé sous condition(s) **X** = interdit

Destination	Sous-destination	UV	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X sous conditions**	
	Exploitation forestière		**X**
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	**X sous conditions**	
Commerces et activités de services	Restauration	**X sous conditions**	
	Commerce de gros		**X**
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X sous conditions**	
	Hôtels		**X**
	Autres hébergements touristiques	**X sous conditions**	
	Cinéma		**X**
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		**X**
	Locaux techniques et industriels des administration publiques		**X**
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**
	Salles d'art et de spectacle		**X**

Destination	Sous-destination	UV	
		Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile

1.2 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de

l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors que :
  - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - ces constructions constituent une activité commerciale ou d'artisanat/petite industrie ;
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'environnement bâti proche et sources de risques et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions à destination de restauration, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m^2 chacun, par unité foncière.

Conditions d'installation liées au périmètre de centralités commerciales du DAACL SCOT :

Les périmètres DAACL du SCoT sont reportés en annexes du règlement.

- **Dans l'ensemble des zones UV du territoire :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure à 100 m^2 et qu'elles soient dans le prolongement d'une activité autorisée dans la zone.

Article UV2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UV3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

3.1.2 Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

3.2.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres depuis les voies publiques existantes ou à créer.

Les nouvelles constructions principales doivent également s'implanter dans une bande constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UV4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UV5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 50% de l'unité foncière devra être respecté.

Article UV6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UV7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article UV8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre VIII.

Dispositions applicables à la zone 1AU

Le présent titre s'applique à la zone urbaine **1AU** du PLUiH.

Le sous-secteur **1AUh** correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'habitations. Le sous-secteur **1AUe** correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'activités économiques.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone **1AU** comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
- Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
- Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
- Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
- Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
- Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
- Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.

- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique.

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.7 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Cf. tableau de synthèse pages suivantes : **X** = *autorisé sans condition*

X = *autorisé sous condition(s)* ***X*** = *interdit*

Destination	Sous-destination	1AUh		1AUe	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X autorisé sous conditions			X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X autorisé sous conditions	
	Hébergement	X			X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X autorisé sous conditions		X autorisé sous conditions	
	Restauration	X			X
	Commerce de gros		X	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques	X			X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X			X

Destination	Sous-destination	1AUh		1AUe	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X
	Salles d'art et de spectacle	X			X
	Équipements sportifs	X			X
	Lieux de culte	X			X
	Autres équipements recevant du public	X			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X
	Industrie		X	X	
	Entrepôt		X	X	
	Bureau	X		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X sous conditions		X sous conditions	
	Remblai des mares		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X

Destination	Sous-destination	1AUh		1AUe	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
	Exploitation de carrières		X		X

Sont également interdits :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'installation de caravanes ou de résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, quelle qu'en soit la durée ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, de matériaux et de déchets divers en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions, installations ou activités susceptibles d'engendrer pour le voisinage des nuisances sonores, olfactives, visuelles et celles liées à une augmentation substantielle du trafic automobile

1.3 Usages et affectations, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone 1AU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Sont autorisés sous conditions en zone 1AUh :

- Les activités de maraichage à condition que la hauteur maximale des serres et tunnels maraîchers soit égale ou inférieure à 5 mètres au point le plus haut.
- Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m^2.

Sont autorisés sous conditions en zone 1AUe :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de logements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement d'une activité et qu'ils sont intégrés au volume de la construction à usage d'activités, de commerce ou d'hôtellerie.
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition d'être liées à l'activité artisanale ou industrielle sous réserve qu'il s'agisse soit:
  - de show-rooms d'artisans,
  - de magasins d'usine,
  - d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,
  - d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.

Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

En zone 1AUh :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

En zone 1AUe :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.1.2 Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol cumulée des extensions, réalisées en une ou plusieurs parties, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

En zone 1AUh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

En zone 1AUe :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

3.2.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article.*

En zone 1AUh :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- en respectant un retrait ne pouvant être supérieur à 4 mètres.

En zone 1AUe :

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à 10 mètres depuis les voies publiques existantes ou à créer.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades tous débords et surplomb exclus.

Aucune vue ne peut être accordée en limite séparative.

En zone 1AUh :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative, si la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres ;
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone 1AUe :

Les constructions devront s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère (h/2), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

En cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et non conformes aux dispositions de la zone, celles-ci doivent être réalisées :

- soit dans le respect des dispositions de la zone,
- soit dans le prolongement de la construction existante à la condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les annexes de moins de 10 m^2 peuvent être implantées en limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, un coefficient de perméabilité de 30% de l'unité foncière devra être respecté.

Article 1AU6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre IX.

Dispositions applicables à la zone A

Le présent titre s'applique à la zone agricole **A** du PLUiH.

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend trois secteurs spécifiques :

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
  - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
  - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux périmètres commerciaux identifiés ;
  - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
  - Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
  - Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des Monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.8 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés

1.2.1 Dans toute la zone A

Sont autorisés :

- Les constructions et installations directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres).
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

1.9 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans toute la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation légalement* édifiées à condition :
  - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m^2 d'emprise au sol par annexe,
  - et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUiH,

  Au maximum deux annexes (hors piscine) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante. L'emprise au sol du local de la piscine sera limitée à 5 m^2.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et légalement* implantées à la date d'approbation du présent PLUiH à condition :
  - qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH

et à 50 m² d'emprise au sol,

- et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement (hors nouvelles constructions à destination d'habitation de type gîte, maison d'hôte,... et nouvelles constructions à destination hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites) à condition que cette activité d'accueil touristique et d'hébergement soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUiH après avis de la CDPENAF ou de la CDNPS sous réserve des conditions cumulatives :

  - qu'il porte sur un bâtiment identifié au règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,

  - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;

  - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations ou sous-destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôts ;

  - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les divers réseaux (eau, électricité, défense incendie) et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

- Les installations agrivoltaïques à la condition qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique, et si d'autre part, elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,

  - ou à des aménagements paysagers,

  - ou à des aménagements hydrauliques,

  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports

collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage :

- d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), et 3,5 mètres au faîtage pour les serres et tunnels maraîchers ;
- d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse) ;
- d'annexes des constructions existantes à destination d'habitations ne peut excéder 5 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse) ;
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse).

Pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiH à usage différent que celui des destinations autorisées en 1.2, aucune surélévation n'est autorisée.

3.2.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH mais non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.1,
- ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

3.3.2.2 Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées:

- dans le respect des dispositions générales,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole devront être implantées en retrait des limites séparatives contigües avec une zone U ou AU, en respectant une distance de 20 mètres minimum depuis ces limites.
- Les autres types de constructions peuvent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres.

Dans les autres cas :

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en respectant un retrait de 3 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions du 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions à destination d'exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, agritourisme, diversification, activité agricole, etc.) doivent s'implanter sur un site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un des bâtiments agricoles existants (lorsqu'il en existe déjà un sur le terrain concerné) et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.

Le logement de fonction d'une exploitation agricole, doit s'implanter à moins de 100 mètres d'un des bâtiments agricoles existants.

Les annexes aux constructions d'habitation doivent s'implanter à moins de 20 mètres, au point le plus proche, de la construction existante à destination d'habitation, sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant par le respect de cette règle, auquel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUiH.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article A6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article A8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Titre X.

Dispositions applicables à la zone N

Le présent titre s'applique à la zone naturelle **N** du PLUiH.

La zone **N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- **Nc** correspondant aux activités de carrière ;
- **Ne** correspondant aux activités économiques ;
- **Ngdv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- **Nh** correspondant aux hébergements en zone naturelle ;
- **Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ;
- **Nt** accueillant des activités touristiques et de loisirs ;

Les dispositions règlementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des Monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

Les plans de Prévention des Risques s'appliquent. Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière à conditions :
  - d'être de structure légère ;
  - d'être situées à moins de 300 mètres d'une exploitation existante ;
  - d'être d'une emprise au sol limitée à 500 m^2.
- Les serres et tunnels maraîchers, dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les dissimuler depuis le domaine public.
- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les abris légers (sans fondations) pour animaux, liés ou non à une activité agricole professionnelle, à condition que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 30 m² et d'être ouverte sur au moins 4 mètres de façade. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et légalement* implantées à la date d'approbation du présent PLUiH à condition :
  - qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH et à 50 m² d'emprise au sol,
  - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes et légalement* édifiées à condition :
  - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
  - et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUiH,

  Au maximum deux annexes (hors piscine) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUiH. L'emprise au sol du local de la piscine sera limitée à 5 m².
- La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des constructions d'habitation.
- le changement de destination des constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH et après avis de la CDPENAF ou de la CDNPS, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;
  - qu'il se fasse au bénéfice des destinations ou sous-destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, bureau, hôtels, équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - que la desserte en réseaux soit suffisante pour accueillir les nouvelles destinations et que le projet apporte toutes les garanties en matière d'accès, de stationnement, de sécurité incendie, etc.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne modifient pas les axes d'écoulement des eaux de pluie et qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- les constructions à destination d'équipements sportifs à condition :
  - d'être réversibles et de ne pas perturber la fonction naturelle du secteur ;
  - d'être d'une emprise au sol limitée à 500m².

1.2.2. Dans le secteur Nc uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisées sous conditions :

- Les carrières et les extensions de carrières autorisées à la date d'approbation du PLUiH, les installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol et les installations nécessaires au fonctionnent de la zone.

1.2.3. Dans le secteur Ne uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distinctes de l'activité existante) ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations ne dépasse pas les 1000 m².
- les installations, ouvrages et constructions liés au développement des énergies renouvelables à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces de perméabilité et aux corridors écologiques
  - que les installations de production d'énergie photovoltaïque remplissent les caractéristiques techniques nécessaires pour ne pas être comptabilisées comme consommant de l'espace naturel, agricole ou forestier
- les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

1.2.4 Dans le secteur Ngv uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à vocation de logements et d'hébergement dès lors qu'elles sont destinées à la création,

réhabilitation ou renforcement d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage,

- L'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles pour les gens du voyage ;

1.2.5 Dans le secteur Nh uniquement

- Les constructions et installations à vocation de logements et d'hébergement dès lors qu'elles sont destinées à la création, réhabilitation ou agrandissement d'une maison de retraite ou d'une résidence autonomie.

1.2.5 Dans le secteur Nj uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les abris de jardins dans la limite d'un abri par terrain et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6m^2, ou de 10m^2 en cas d'abris double partagé entre deux jardins ;
- Les serres et les tunnels maraîchers d'une surface inférieure ou égale à 50 m^2, à condition que ceux-ci s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage et dès lors qu'il y a un renforcement végétal permettant de les dissimuler depuis le domaine public.

1.2.6. Dans le secteur Nt uniquement

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs ;
- les constructions à destination de logement, à condition qu'elles constituent le logement des propriétaires des activités présentes sur l'unité foncière, ou :
  - qu'ils s'agissent de chambres d'hôtes au sens des articles L.324-3 et D.324-13 du Code de l'Urbanisme ou de meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la règlementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales ;
  - qu'elles constituent une activité annexe à l'activité principale ;
  - qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement de l'activité principale du propriétaire ;
  - qu'elles soient réalisées sur l'unité foncière supportant la résidence principale du propriétaire ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m^2 (surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH comprise).
- les constructions à destination de commerce de détail, à

condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité de loisirs et/ou de tourisme et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;

- les constructions à destination de restauration, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'une activité de loisirs et/ou de tourisme et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;

Article N2 : Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions et des installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations à usage :

- d'exploitation forestière ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse) ;
- d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse) ;
- d'annexes des constructions existantes à destination d'habitations ne peut excéder 3,5 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse) ;
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse) ;
- d'activités économiques ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse) ;

- de silo agricole ne peut excéder 15 mètres au faitage.

Pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiH à usage différent que celui des destinations autorisées en 1.2, aucune surélévation n'est autorisée.

3.2.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLUiH mais non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.1,
- ou, sans dépasser la hauteur de la construction étendue existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs, les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

3.3.2 Dispositions particulières

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

Dans les secteurs Ne et Nt, le long de certains axes, aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A20 ou A71
- 20 mètres de l'axe des voies départementales classées à grande circulation

Les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUiH mais non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
- ou à condition qu'elles soient situées dans le prolongement de l'implantation existante et ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs, les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait peut être réduit à 3 mètres si la façade adjacente à la limite séparative ne comporte pas de vue.

Aucune vue ne peut être accordée à moins de 6 mètres d'une limite séparative.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions à destinations d'exploitations forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification, etc.) doivent s'implanter sur un site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un des bâtiments d'exploitation forestière existants (lorsqu'il en existe déjà un sur le terrain concerné) et à plus de 50 mètres des habitations avoisinantes existantes ou en cours de construction.

Les annexes aux constructions d'habitations doivent s'implanter à moins de 25 mètres, au point le plus proche, de la construction existante à destination d'habitation (sauf cas exceptionnel d'une topographie ne permettant pas le respect de cette règle, dans lequel cas, l'éloignement de l'annexe est autorisé jusqu'à 30 mètres au point le plus proche de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU).

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour rappel, l'article 4 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour rappel, l'article 5 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article N6 : Stationnement

Pour rappel, l'article 6 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour rappel, l'article 7 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.

Article N8 : Desserte par les réseaux

Pour rappel, l'article 8 des dispositions générales est applicable à l'ensemble de la zone.


vierzon
sologne
communauté
de communes
berry