

PLAN LOCAL D'URBANISME

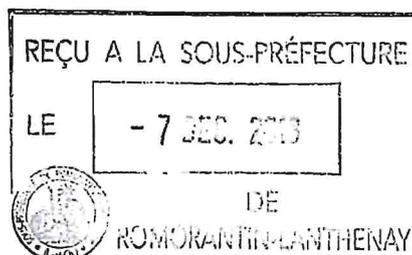
Commune de Villefranche Sur Cher

(41)

4

REGLEMENT

MAI 2018



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 23 NOV. 2018

Approuvant le PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Villefranche Sur Cher.

Fait à Villefranche Sur Cher, le 24 NOV. 2018

Le Maire

Jean-Claude OTON

ISOCELE SARL d'Architecture
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isoccele.archi@wanadoo.fr

ISOCELE
ARCHITECTURE URBANISME
AMENAGEMENT ENVIRONNEMENT

20 MAI 2018

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	8
Zone urbaine (U)	9
Zone à urbaniser (AU)	16
Zone agricole (A)	29
Zone naturelle et forestière (N)	33

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

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

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan * ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan.

3.2. Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole (L.151-11 2° CU)

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

La commune n'a pas repéré de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

3.3. Élément de paysage et de patrimoine identifiés à préserver (L. 151-19 CU)

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La commune a identifié des éléments de patrimoine à préserver.

3.4. Quartiers, îlots, voies identifiés pour préserver la diversité commerciale (L. 151-16 CU)

Identification et délimitation de quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

La commune n'a pas identifié de secteur à préserver.

3.5. Emplacement réservé (L. 151- 41 CU)

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts,
- Mixité sociale (L. 151-41 4° CU), en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.

** Il n'existe pas de zone AU dans le PLU de VILLEFRANCHE SUR CHER en dehors de la ZAC*

3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer (L. 113-1 et 151-23CU)

Bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou créer, ainsi que haies, arbres isolés et plantations d'alignements.

La commune a conservé les principaux Espaces Boisés Classés. Certains EBC non couverts de végétation ont été supprimés après avis de l'ONF

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune n'a pas mis en place une orientation d'aménagement et de programmation (pas de zone 1AU)

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune a soumis à permis, les travaux de démolition.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures (délibération du Conseil municipal en date du 27.11.2007).

Article 8 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Article 9 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 10 : Risques

La commune est concernée par la présence d'un plan de prévention du risque naturel d'inondation du Cher. Une trame informative de la zone d'application de ce risque a été dessinée au zonage.

Elle présente de plus des terrains argileux et un risque de retrait-gonflement de ces argiles. Dans ce contexte géologique particulier, il est vivement recommandé avant tout projet de réaliser une étude géotechnique détaillée en rapport avec la construction à édifier (constructions et assainissement). Cette étude pourra fixer de façon précise les prescriptions techniques à respecter pour les fondations et structures des constructions. Elle pourra également démontrer, l'absence totale de risque pour la construction projetée et pour les constructions et terrains avoisinants.

Article 11 : Lexique

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

Délimitation entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Construction

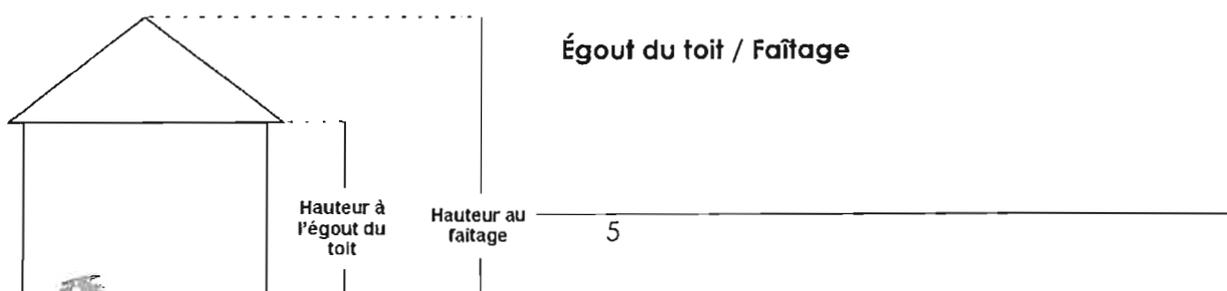
Tout bâtiment nouveau, y compris les extensions de bâtiment existant.

Construction d'intérêt collectif

Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Destinations

Habitation – Hébergement hôtelier – Bureaux – Commerces – Artisanat – Industrie – Exploitation agricole ou forestière – Entrepôt – Service public ou d'intérêt collectif.



Emprise au sol

Surface occupée au sol par l'assise d'une construction.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Ces termes rattachés à la thématique « voirie » indique l'espace public comprenant la voie, ses accotements et fossés connexes.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Espace libre

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Installation

Équipement ou construction de faible emprise à vocation majoritairement technique.

Limite séparative

Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain

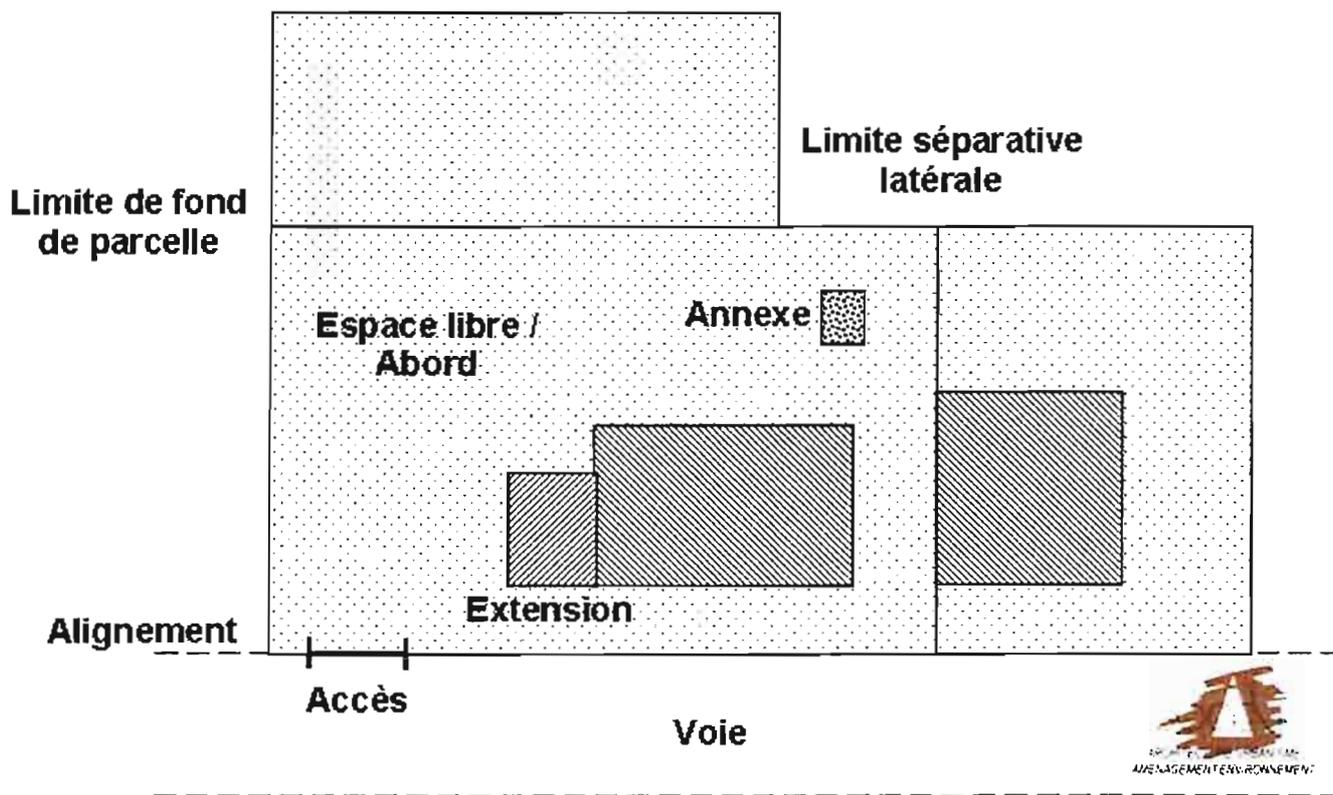
Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës et d'un seul tenant.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie publique

Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE

La zone urbaine est dite "zone U".

Déclinaison en secteurs :

- U : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, services, commerces et activité).
- Ua : secteur urbanisé couvrant le centre ancien.
- Uy : secteur urbanisé à vocation économique.
- Uyh : secteur urbanisé à vocation économique avec une hauteur de bâtiment de 20 m
- Ue : secteur urbanisé à vocation d'équipements publics divers (techniques, culturels, sportifs, de loisirs etc).

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone U :

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- L'implantation de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- les ICPE soumises à autorisation qui sont incompatibles avec l'habitat et qui ne permettent pas d'assurer la sécurité des riverains.

Sont de plus interdites en secteur Ua :

- Les nouvelles activités industrielles.

Dans les secteurs Uy et Ue :

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur ou qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone U :

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie, si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si le sous-sol l'impose et qu'ils ne dénaturent pas l'environnement immédiat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Uy :

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales ou de services, y compris les installations solaires.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante.

Dans le secteur Ue :

- Les constructions et installations d'équipements publics ou collectifs.

n L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante.

Article U3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Dans la zone U et le secteur Ua :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 4 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans le secteur Uy :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 6 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Dans tous les secteurs :

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

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

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone U :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite d'emprise publique,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette emprise et en harmonie avec le recul des implantations des constructions voisines si elles existent

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

Dans le secteur Ua :

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées à l'alignement

A titre d'exception, un retrait pourra être autorisé si les constructions sur les parcelles voisines sont implantées avec un retrait. Dans ce cas le retrait de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieur au retrait de la ou des maisons voisines

Dans le secteur Uy :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règles lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée. (Sauf en secteur Ua)

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U et le secteur Ua :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, le retrait sera supérieur ou égale la moitié de la hauteur du bâtiment, en tout point de la façade.

Dans le secteur Uy :

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum

- de 6 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque l'unité foncière voisine n'accueille pas d'habitat ;
- de 50 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone U
- de 200 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone U, si l'activité à implanter est soumise à autorisation préfectorale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règles lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone U et tous les secteurs sauf Uy :

L'implantation des constructions sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des pièces principales. La distance à respecter entre deux constructions dès lors que l'une des façades comporte des fenêtres éclairant des pièces principales est donc égale à la hauteur du bâtiment qui lui fait face.

Dans le secteur Uy :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile, et ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le faitage et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Dans la zone U et le secteur Ua :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 plus le comble.

La hauteur des annexes est limitée au rez de chaussée

La hauteur des autres constructions est limitée à 4m à l'égout du toit.

Dans le secteur Ue :

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Uy:

Elle ne peut excéder :

- 10 mètres pour les constructions dédiées à des activités industrielles ou artisanales ;
- 8 mètres pour les constructions dédiées à des activités tertiaires, commerciales ou de services.

Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Uyh:

La hauteur maximale est portée à 20 m.

Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans la zone U et le secteur Ua (A l'exception des secteurs Uy et Ue):

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

De plus dans les périmètres de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires à celles édictées dans le présent article pourront être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Par principe, les règles du PLU ne peuvent s'opposer, sous réserve de n'engendrer aucune gêne pour le voisinage, à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à 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 ou de la partie d'immeuble concernée. Ce principe ne s'applique ni aux abords des monuments historiques, ni aux éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux portant sur des bâtiments anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur architecture, principalement :

- Dans le respect des proportions des ouvertures plus hautes que larges
- Dans le respect de l'ordonnement de ces ouvertures (symétrie, alignement vertical, rythme dans la façade...)
- Dans le respect, le maintien et la mise en valeur de tous les ornements de façade et de toiture tel que encadrements de fenêtre ou de porte, corniches sous les gouttières, soubassements, chaînages, souches de cheminée

Exception :

Ces règles qui précèdent peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que pour les équipements collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment ainsi qu'à son environnement

- **Adaptation au sol :**

L'adaptation au sol doit limiter les mouvements de terrain au strict minimum.

La surélévation des rez de chaussée est interdite au-delà de 60cm

Les garages en sous-sols sont interdits

- **Facades :**

Facades existantes :

Les façades existantes doivent être ravalées dans le respect des modénatures, matériaux et mise en œuvre existants

Les modénatures existantes devront être préservées et le cas échéant restaurées dans leur état d'origine

Dans le cas d'extension, les enduits et modénatures seront identiques à ceux de la construction existante

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits. Le « décaissage » des pierres traditionnellement enduites est interdit

Facades nouvelles :

La mise en œuvre d'enduits traditionnels est recommandée ((teinte et finition brossée ou talochées)

Les encadrements d'ouvertures peuvent être soulignés par un enduit lissé de même teinte de l'enduit de la façade

Le bardage bois d'aspect naturel non vernis est autorisé. Il peut être lazuré dans des teintes rappelant les couleurs des enduits traditionnels ;

Les autres bardages sont autorisés sous réserve d'une teinte sobre et foncée (brun, gris,...)

- **Ouvertures et menuiseries :**

Facades existantes :

Les menuiseries seront colorées dans des tons en harmonie avec les enduits ou les matériaux de parement de la façade. En cas d'extension, les couleurs des menuiseries seront identiques à celle de la construction existante.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions. Les volets battants existants doivent être conservés.

La création d'une ouverture nouvelle de grande dimension peut être autorisée en façade

arrière non visible de la rue.

Facades nouvelles :

Pour les nouvelles constructions, les règles ci-dessus s'appliquent. Un soin particulier sera apporté au traitement des modénatures (encadrement de portes et fenêtres, chaînage et corniche).

• **Toitures :**

Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 10m² :

Dans le cas de construction de forme architecturale traditionnelle :

- Le sens du faitage doit être parallèle à la plus grande façade
- Les toitures principales des constructions doivent être symétriques et comporter deux pans avec une pente minimum de 40°.
- Les annexes et appentis peuvent avoir une pente comprise entre 40 et 30°
- Les annexes implantées en limite séparatives ou adossées à une construction peuvent n'avoir qu'une seule pente
- Les « carports » peuvent être couverts avec une toiture plate
- Les matériaux de toiture seront de préférence la petite tuile plate d'aspect « terre cuite » ou la tuile mécanique losangée ou à cote centrale
- Dans le cas d'extension, les matériaux de couverture de l'extension seront identiques à ceux de la construction existante

Dans le cas de construction de forme architecturale d'expression contemporaine :

- Les formes et matériaux de couverture ne sont pas réglementés. Les toitures terrasses végétalisées, l'utilisation du zinc, du vitrage... sont autorisées

Pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

Les couvertures doivent être d'aspect mat et de teinte sombre à l'exclusion du noir (gris foncé, vert foncé,...) et les pentes de toiture pourront être inférieures à 30°.

• **Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaire ou photovoltaïques :**

Dans le cas de construction de forme architecturale traditionnelle :

- Les lucarnes reprendront les caractéristiques (nombre, forme, proportion et aspect) des lucarnes existantes sur la commune
- Les châssis de toiture seront posés en « encastré » dans la toiture
- Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques seront implantés de préférence sur des toitures secondaires ou sur les toitures des dépendances en apportant un soin particulier à leur intégration visuelles
- La couleur de ces ouvrages ainsi que des éléments de raccord et de fixation avec la couverture sera de teinte uniforme et foncée

Dans le cas de construction de forme architecturale d'expression contemporaine :

- Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve de rester dans l'esprit des lucarnes traditionnelles
- La couleur de ces ouvrages ainsi que des éléments de raccord et de fixation avec la couverture sera de teinte uniforme et foncée
- Les toitures intégrant les panneaux solaires sont autorisées sous réserve que les bandes de recouvrement soient d'aspect mat et foncé

• **Vérandas et abris de piscine :**

Les vérandas, par leur forme, leur surface, devront respecter l'harmonie du volume de la construction existante.

La couleur des ossatures des vérandas et des abris de piscine devra être identique à celles des menuiseries de la construction existante

- **Les clôtures :**

Dans tous les cas, les panneaux préfabriqués de béton et les clôtures « textiles » non pérennes sont interdits

Dispositions applicables aux clôtures sur la rue :

Les clôtures et portails des parcelles d'habitation devront être traités avec simplicité en privilégiant les matériaux de tradition locale (bois, briques, haies vives ... et se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage immédiat. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect, de matériaux et de finition que les façades, et une attention particulière sera portée à l'inscription du projet dans la rue. Leur hauteur n'excèdera pas 2.00m.

Sont admis :

- Les murs pleins maçonnés d'une hauteur de vue comprise entre 1.20m et 2.00m constitués de briques, de pierres apparentes ou revêtues d'un enduit identique à celui de la maison
- Les murs bahut de 0.80m minimum surmontés d'une grille, clôture bois ou claustra au motif simple doublé ou non d'une haie vive d'essences autochtones.
- Les haies vives d'essences autochtones doublées ou non d'un grillage vert simple torsion ou à mailles soudées

Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., seront intégrés aux clôtures.

Les portails et portillons seront de la même couleur que les menuiseries de la maison

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur n'excèdera pas 2m et seront constituées d'un grillage de couleur verte doublé d'une haie vive d'essences autochtones et variées.

Dans les secteurs Uy et Ue :

- **Dispositions architecturales**

Les dispositions architecturales ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs des façades seront choisies pour permettre une intégration soignée dans le paysage. Les couleurs criardes sont interdites.

- **Les clôtures :**

La clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur et sera constituée d'une haie végétale d'essences autochtones et variées doublée d'un grillage.

Article U12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Le stationnement des vélos doit répondre aux règles suivantes :

1 emplacement de 5 places par tranches de 5 logements d'habitat collectif

1 emplacement de 5 places par tranche de 10 salariés pour les locaux de bureaux, commerces, activités,

Article U13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les plantations seront d'essences autochtones.

Article U14 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article U15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser est dite "zone AU".

Elle correspond à la ZAC, Zone d'Aménagement Concertée des « Grandes Bruyères » à vocation économique et se traduit dans le secteur AUyz .

SECTEUR AUyz:

Ce secteur reprend le périmètre de la ZAC

Le règlement de la ZAC est repris intégralement ci-dessous :

Zone AUyz : ZAC II des Grandes Bruyères

TITRE A DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire établi pour la zone d'aménagement concerté N°2 des Grandes Bruyères réservée aux installations à caractère industriel, commercial, artisanal et de services. Il complète les indications et prescriptions définies dans le document graphique joint, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être ultérieurement en application de législations particulières. Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions, de règles et de servitudes, et de ce fait elles ne peuvent être dissociées.

Les limites du territoire couvert par la ZAC sont indiquées explicitement sur le document graphique, (schéma d'aménagement) pour une surface de 311 256m², décomposée de la façon suivante :

ilot 1	131 814 m ²
ilot 2	51 716 m ²
ilot 3	11 737 m ²
ilot 4	53 951 m ²
ilot 5 (ex îlot 6)	62 038 m ²

Soit 31 hectares, 12 ares et 56 centiares.

Article 2 — Affectation et division de la zone

Pour les besoins de l'aménagement de la zone, le territoire couvert par la ZAC est divisé en deux secteurs :

1. Le secteur non cessible

Il comprend, conformément dispositions du document graphique :

- a) Les emprises des voies publiques, nécessaires à l'aménagement de la zone y compris les espaces verts, réserves foncières pour réseaux, etc,
- b) Les emprises des équipements publics, nécessaires à l'aménagement de la zone .
 - . Les emprises pour l'assainissement pluvial, (fossés et bassins de rétention étanches y compris les espaces verts). En revanche, dans le cas où l'îlot serait vendu en totalité, les terrains nécessaires à l'assainissement pluvial pourraient être cessibles.
 - . Les emprises pour l'implantation des transformateurs, postes détente gaz, sous-répartiteur de lignes téléphoniques.
 - . Les emprises réservées aux passages de réseaux.

Nota : les dispositions des articles 3 à 13 définis dans la section II du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que transformateurs, postes détente gaz, sous-répartiteur de lignes téléphoniques, etc.

2. Le secteur cessible

Il concerne les terrains destinés à l'implantation d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et de services, ainsi qu'à tous les équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.

Il pourra intégrer des espaces qui feront l'objet de mise en valeur paysagère (boisement et lande à conserver ou à créer).

Ces aménagements seront réalisés à la charge des acquéreurs.

Article 3 - Servitudes

Les servitudes d'utilité publique liées à la ZAC sont les suivantes :

- Canalisation de transport de gaz haute pression traversant la zone et située en secteur cessible. Cette canalisation est protégée par des servitudes de non constructibilité.

Article 4 -- Dispositions concernant le bruit

L'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 détermine le classement sonore des infrastructures de transport terrestre et indique les secteurs concernés où les constructeurs doivent prendre des mesures d'isolement acoustique.

En tout état de cause, les constructeurs devront respecter les textes réglementaires en application de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation et relatifs aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que l'habitation et de leurs équipements-

Pour les installations classées, les constructeurs devront respecter l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 relatif aux bruits aériens pour la protection de l'environnement, modifiant l'ancien arrêté du 20 août 1985.

Article 5 — Déchets

Les déchets ménagers seront collectés par le service concessionnaire.

Les déchets autres, comme les déchets industriels, feront l'objet d'un enlèvement spécifique par des entreprises spécialisées, enlèvement à la charge de l'occupant. Leur stockage sera prévu de façon à ne pas être perceptible depuis les voiries.

Si des haies sont proposées pour faire un écran visuel, elles seront de type « boisement » ou du type « lande »

Article 6 — Raccordements

Tout raccordement aux réseaux pourra être réalisé sans l'accord écrit du service ou de l'administration concessionnaire ou gestionnaire.

Les croisements des réseaux avec la canalisation de transport de gaz HP devront faire l'objet d'autorisations écrites préalables de Gaz de France.

Article 7 — Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE B DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS

Article 1 — Le secteur public

Le secteur public comprend

- toutes (es emprises de voiries.
- les emprises nécessaires à l'implantation des équipements publics tels que : passages de réseaux, transformateurs, poste de détente gaz, sous-répartiteurs des télécommunications, bassins de rétention étanche et d'assainissement pluvial, etc...

Article 2 — Mode d'occupation des sois

Les espaces publics de la ZAC II se composent de :

- La voirie :
Il s'agit de voiries de desserte interne des îlots.
Elles auront un caractère indicatif sur le document graphique: elles seront réalisées en fonction de la commercialisation et découpage des îlots.

Chaque unité foncière devra être desservie dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale et les dispositions de sécurité et d'accès du matériel de lutte contre l'incendie de ta zone.

Les voies intérieures qui pourraient être créées, seront réalisées par le Syndicat Mixte des Grandes Bruyères et deviendront publiques.

A l'intérieur des îlots, des voies de desserte pourront être aménagées à partir des voies existantes, pour permettre l'accès à plusieurs lots. Ces voies présenteront des caractéristiques selon les cas ; Leur emprise totale sera de 12 m, avec une chaussée de largeur variable.

Lorsque ces voies forment un cul-de-sac, elles disposeront d'une raquette de retournement à leur extrémité-

- Les équipements publics
 - a) les emprises pour l'installation de transformateurs.
 - b) les emprises pour le système d'assainissement et de rétention des eaux pluviales, sauf dans le cas où l'îlot I serait vendu en totalité, les terrains pour l'assainissement pluvial pourraient être cessibles.
 - c) les emprises pour le passage des réseaux.

Article 3 — Accès véhicules

Les terrains affectés aux équipements publics, seront desservis par des voies publiques ou servitudes permettant de satisfaire leur entretien, les règles de sécurité de défense contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 — Réseaux

Tous les réseaux destinés à assurer la desserte générale des secteurs cessibles emprunteront les voies au emprises publiques sauf servitudes instituées à cet effet.

Article 5 — Espaces verts

L'ensemble des espaces verts publics de la ZAC se compose :

- des surfaces aménagées en prairie naturelle, en lande et en boisement dans les emprises des voiries .
- des surfaces plantées, intégrées aux emprises prévues pour le système de rétention des eaux pluviales.

TITRE C DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES CESSIBLES

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

Article 1 - Occupation et utilisation du sol admis

Sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1.2 ci-après :

1.1 Les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- les constructions d'installations à caractère industriel, commercial, artisanal et de services, ainsi qu'à tous les équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les lotissements à usage d'activités
- les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes liés à une activité ci-dessus, à condition que leur volume et leur architecture soient intégrés à l'architecture générale du projet.
- les aires d'accueil, d'information et de loisirs annexés aux bâtiments d'entreprise
- les aires de stationnement liées à l'activité concernée
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

1.2 Les opérations ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après

- présenter les qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti,
- ne présenter aucun danger, n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,

- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- en outre, les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et doivent rester liées à ces activités.

Article 2 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article ci-dessus, et notamment :

- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.

SECTION 11 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 — Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères selon les normes prescrites par la collectivité gestionnaire de voirie concernée.

Article 4 — Desserte par les réseaux

4.1 Desserte en eau, électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de téléphone. Les câbles et branchements doivent être rattachés aux réseaux publics d'électricité et de téléphone en souterrain.

4.2 Dispositions d'assainissement (EU) eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement de toute construction admise dans la zone est obligatoire. Le rejet des eaux usées dans le milieu naturel ou dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Les eaux usées seront rejetées au réseau d'eaux usées général après traitement éventuel afin de les rendre compatibles avec le traitement réalisé à la station d'épuration existante.

Les implantations produisant des effluents non domestiques devront faire l'objet d'études particulières qui permettront de définir une convention de rejet et éventuellement d'imposer un traitement spécifique à chaque implantation,

4.3 Dispositions d'assainissement (EP) eaux pluviales

Chaque terrain devra se raccorder au réseau collectif.

Les eaux pluviales provenant des aires véhiculaires devront faire l'objet avant la sortie de chaque parcelle d'un traitement de débouillage-déshuilage-séparation d'hydrocarbures-

La qualité des eaux pluviales rejetées à la sortie de chaque unité foncière devra être compatible avec le traitement réalisé en aval de la zone.

L'assainissement pluvial pourra être assuré par des fossés à ciel ouvert ou par des canalisations enterrées.

4 4 Sécurité incendie

La défense incendie de l'opération sera assurée par le réseau de distribution d'eau potable.

Des poteaux d'incendie normalisés de diamètre 100 mm seront implantés régulièrement pour assurer une protection sur une distance de 150 mètres.

Chaque poteau d'incendie doit assurer un débit de 60 m³/h-l sous une pression résiduelle de 1 bars. Les équipements de surpression seront dimensionnés pour assurer, au maximum le fonctionnement simultané de 2 poteaux d'incendie sur les points hauts de la zone soit 120m³/h-l sous une pression résiduelle de 1 bars.

Si les implantations futures devaient nécessiter des moyens de défense supérieurs, les acquéreurs en feront leur affaire.

Article 5 — Caractéristiques des terrains

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains, devant recevoir des constructions, ne devront pas être incompatibles avec la bonne organisation ou L'aspect de la zone dans laquelle elles seront implantées.

Article 6 Implantation des constructions par rapport. aux voies emprises publiques et limites de la ZAC

Le recul est mesuré entre la limite de l'emprise publique (et les limites de la ZAC) considérée et la façade du bâtiment à construire.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul mesuré depuis la limite de propriété, d'au moins

ILOT 1

- 50 mètres le long de l'autoroute
- 50 mètres le long de la bretelle d'accès à l'autoroute
- 20 mètres le long de la R-D 922
- 20 mètres le long de la limite nord de la ZAC

- 5 mètres le long de la conduite de gaz

ILOT 2

- 20 mètres le long de la RD 922
- 10 mètres le long de l'ancienne RD 922
- 10 mètres le long de l'aire de retournement au sud 20 mètres le long du bassin de rétention
- 20 mètres le long de la conduite de gaz

ILOT 3

- 10 mètres le long de l'ancienne RD 922 20 mètres le long des limites nord et sud
- 10 mètres le long de la limite ouest

ILOT 4

- 20 mètres le long de l'allée des platanes
- 10 mètres le long de voie interne à l'îlot
- 10 mètres le long du bassin
- 10 mètres le long des espaces verts publics (côté carrefour).

Nota : si la voie interne ne se réalise pas, la distance à respecter sera de 20 m par rapport à la limite de la ZAC.

ILOT 5 (ex îlot 6)

- 20 mètres le long de l'autoroute
- 50 mètres le long de la RD 922
- 10 mètres le long de la voie interne à l'îlot
- 10 mètres le long de bassins de rétention
- 20 mètres le long des autres limites de la ZAC

Nota : si la voie interne ne se réalise pas, la distance à respecter sera de 20 m par rapport à la limite de la ZAC.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être autorisée à l'intérieur des marges de recul.

Les bassins de rétention privés pourront être implantés à l'intérieur des marges de recul. Les bâtiments de gardiennage et contrôle d'accès, n'excédant pas 30 mètres carrés, pourront aussi être implantés à l'intérieur des marges de recul.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 — Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre des bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout bâtiment présentant une architecture particulière fera l'objet d'une étude spécifique soumise pour accord.

Article 9 — Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces imperméabilisées (stationnements, aires de manœuvre, voiries internes, etc) ne devra pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Article 10 — Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres pour les îlots 1, 2 et 5 (ex îlot 6), à 15 mètres pour les îlots 3 et 4, à l'exception des équipements publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1 Aspect général — Niveau d'implantation

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. A cet effet, les formes et les volumes doivent rester simples.

11.2 Aspect architectural

11.2.1 Toitures

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses sont admises.

Les petits ouvrages techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné ou être intégrés au bâtiment.

Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse

11.2.2 Revêtements de façades:

Les matériaux de façades devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'architecture du bâtiment et l'environnement naturel de l'îlot.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne devront pas rester apparents.

11.3 Clôtures, coffrets et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation, Leur hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, la hauteur de 2 mètres.

Leur couleur sera de teinte foncée.

Les coffrets seront intégrés à la clôture dans des murets de la même teinte et de 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront accompagnées d'une bande végétale de 2 mètres de haut, à constituer selon le type indiqué.

En cas de frange végétale prévue par le document graphique, cette frange tient lieu de bande végétale et doit obligatoirement se poursuivre jusqu'à la clôture séparative.

11.4 Formes architecturales non traditionnelles

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles ou faisant appel à des techniques nouvelles ou utilisant des matériaux non traditionnels pourront être autorisées.

11.5 Enseignes, publicité et éclairage

Des dispositifs d'information, signalétiques ou de publicité pourront être mis en place sur les terrains cessibles de la ZAC, par les acquéreurs, sous réserve de ne pas nuire aux obligations en matière de sécurité routière et de respecter les principes d'intégration paysagère et de qualité architecturale définis par le syndicat.

A l'intérieur des parcelles, il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant aux établissements installés, sous la forme d'enseignes, marques ou logos.

Les enseignes, marques ou logos pourront être apposés sur mât, sur totems, sur drapeaux, sur les façades des constructions ou intégrées sur les murets de clôture.

Les enseignes sur mât, totems et drapeaux séparées des constructions pourront être implantées à l'intérieur des marges de recul.

Leur hauteur ne dépassera pas 12 mètres.

Les enseignes sur façade ne dépasseront pas la ligne d'acrotère. Leur surface sera inférieure à 5% de [a surface totale de la façade où elle sera installée,

Les enseignes sur murets intégrés à la clôture ne dépasseront pas la hauteur de 2 mètres.

Les façades visibles à partir des voies publiques pourront être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissant pour les usagers de ces voies.

Article 12 — Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'activité des constructions et doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain de manière à éviter tout stationnement sur le domaine public.

Il est spécialement à noter que dans le cas d'implantations logistiques et de stockage, les véhicules poids-lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

Article 13 — Espaces verts et plantations

Tout projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.
L'emprise au sol de ces espaces verts ne pourra pas être inférieure à 30 % de la surface de la parcelle, sauf justifications techniques particulières.

Les espaces verts seront obligatoirement : soit de type boisement, soit de type lande, soit de type prairie naturelle, suivant les modalités ci-après :

llot 1	type boisement
llot 2	type boisement et lande
llot 3	type boisement et lande
llot 4	type boisement et lande
llot 5 (ex îlot 6)	type boisement

13.1 Franges végétales des îlots

Lorsque c'est indiqué sur le document graphique l'acquéreur aura l'obligation de conserver ou de créer ces espaces verts, qui s'étendent jusqu'aux limites du domaine public-

Toutefois, dans l'emprise des boisements et landes, les installations et infrastructures autorisées sont limitées aux bâtiments de gardiennage et de contrôle d'accès, n'excédant pas 30 m² et aux chemins d'entretien de ces espaces, à l'exception des chemins de ronde périphériques.

Pour l'îlot 1 les voies d'accès aux parcelles privatives sont aussi autorisées.

Des percées en prairie naturelle pourront être aménagées dans les boisements de manière à mettre en valeur l'architecture d'un bâtiment ou de faire bénéficier une entreprise d'un « effet vitrine ».

Ces percées pourront être déplacées, document graphique ne donnant qu'un emplacement indicatif.

13.2 Aménagements à l'intérieur de la parcelle

Tout espace vert aménagé dans le cadre des 30% de la surface de la parcelle ou au-delà suivra les prescriptions de l'article 13, en fonction des îlots.

Le seul autre type végétalisation autorisée est la pelouse ou prairie rase. Elle ne dépassera pas 20% de la surface totale de la parcelle.

13.3 Marquage de chaque parcelle avec un arbre de grand développement isolé aux abords des bâtiments

Il s'agit d'un arbre existant conservé ou d'une plantation nouvelle.

13.4 Bassins de rétention privés

Les éventuels bassins de rétention à l'intérieur de l'espace cessible auront des formes régulières axées sur la trame parcellaire de l'îlot, et seront traités en se référant aux bassins de rétention réalisés dans l'espace public de ZAC.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 — Possibilité maximale d'occupation du sol

La SHON maximale autorisée dans chaque îlot est fixée à :

Ilot 1	65.907 m ²
Ilot 2	25.858 m ²
Ilot 3	5.869 m ²
Ilot 4	26.976 m ²
Ilot 5 (ex îlot 6)	31.019 m ²

Article 15— Dépassement de la densité

NEANT

ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite "zone A".

Déclinaison en secteur : - Zone A : agricole
- Secteur Aenr : agricole énergies renouvelables

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions du respect de la règle de réciprocité du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements :

- **Sont autorisées en zone A, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :**

- La construction des bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹
- Les constructions à usage d'activité ou d'habitation, les restaurations, et les installations, aux conditions qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement (transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole, activités pédagogiques, accueil à la ferme ...).
- Les restaurations, rénovations, adaptations et réhabilitations, sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions mesurées (définie à l'article 9 et 10) des constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et du respect des règles ci-dessous (articles 8, 9, 10 et 11), la construction d'annexes isolées de constructions existantes à usage d'habitation.

- **Sont autorisées en secteur Aenr, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à savoir : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les constructions et installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article A3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 5 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

¹ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

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

- **En secteur Aenr**, les raccordements en eau potable s'effectueront depuis le réseau public existant.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

- **En secteur Aenr**, les eaux pluviales seront dirigées vers le milieu naturel.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Electricité : en **secteur Aenr**, les raccordements s'effectueront depuis le réseau public existant.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

En secteur Aenr :

- les constructions agricoles, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les constructions et installations relatives à la production d'énergie renouvelable ne sont pas réglementés.

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés devront être implantés avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise publique.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

En secteur Aenr :

- les constructions agricoles, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les constructions et installations relatives à la production d'énergie renouvelable ne sont pas réglementés.
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés devront être implantés avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes isolées seront, en tout point, impérativement implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation.

En secteur Aenr : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Dans le cas des extensions d'habitation et les annexes accolée, l'emprise au sol sera limitée à 30% de l'emprise existante

Les annexes isolées auront une emprise au sol maximale de 40m²

En secteur Aenr :

- les constructions agricoles, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les constructions et installations relatives à la production d'énergie renouvelable ne sont pas réglementés.
- l'emprise au sol des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sera inférieure ou égale à 50m² par unité.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des habitations ne devra pas excéder celle de l'habitation existante

La hauteur des annexes isolée est limitée au rez de chaussée avec une hauteur maximal inférieure à celle de l'habitation.

En secteur Aenr :

- les constructions agricoles, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les constructions et installations relatives à la production d'énergie renouvelable ne sont pas réglementés.
- la hauteur maximale des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques sera de 6 mètres au faîtage et à l'acrotère.

:

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **Dispositions générales**

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade

En zone Aenr, les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ..) et le blanc pur sont interdits.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles doivent s'intégrer parfaitement dans leur environnement.

Pour ce faire, elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise. Elles se situent impérativement à moins de 50m de l'habitation et leur hauteur est toujours inférieure à la hauteur de l'habitation

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

L'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Article A12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives et composées d'essences autochtones.

Article A14 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière est dite "zone N".

Déclinaison en secteurs :

Nj : secteur naturel de jardin, concerné par le PPRI du Cher

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols sont interdite à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
 - de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif², si la localisation est impérative dans la zone, notamment les bassins de rétention d'eau pluviales.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
 - Les constructions agricole.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.
 - Les restaurations, rénovations, adaptations et réhabilitations, sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Les extensions mesurées (définie à l'article 9 et 10) des constructions à usage d'habitation.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Sous réserves de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages et du respect des règles ci-dessous (articles 8, 9, 10 et 11), la construction d'annexes isolées de constructions existantes à usage d'habitation.

Sont uniquement admis en secteur Nj :

- Les abris de jardin de 5m² maximum

Dans l'emprise du PPRI :

- Les bâtiments agricoles d'élevage liés et nécessaires au maintien et au bon entretien des systèmes prairiaux de la vallée de la Sauldre.

² Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Article N3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 5 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

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

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront cependant être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N et le secteur Nj :

Les constructions, extensions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes isolées seront, en tout point, impérativement implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Dans le cas des extensions d'habitation et les annexes accolée, l'emprise au sol sera limitée à 30% de l'emprise existante

Les annexes isolées auront une emprise au sol maximale de 40m²

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des habitations ne devra pas excéder celle de l'habitation existante

La hauteur des annexes isolée est limitée au rez de chaussée avec une hauteur maximal inférieure à celle de l'habitation.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade :

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles doivent s'intégrer parfaitement dans leur environnement.

Pour ce faire, elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise. Elles se situent impérativement à moins de 50m de l'habitation et leur hauteur est toujours inférieure à la hauteur de l'habitation

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 10 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

L'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

L'ensemble de la composition de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètre de hauteur.

Article N12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives et composées d'essences autochtones.

Article N14 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Petit patrimoine inventorié

N°	OBJET	Epoque	Emplacement
1	Fontaine Sainte Marthe	XIX ème	Route de Gièvres
2	Fontaine Tisoine		Rue de la Fontaine
3	Le four à chaux	XIX ème	44 avenue Joliot Curie (Près de la gare tournante du canal de Berry)
4	Céramiques architecturales Perrusson		a- 7 rue Marcel Géré b- 12 rue Marcel Géré c- 6 avenue de la Gare
5	Puits	XIX-XX ème	1 bis Rue Belle Croix
6	Puits	XIX-XX ème	4 rue Renaud
7	Puits	XIX-XX ème	Village de la Grange au Rouge
8	Ouverture en ogive avec briques – pierres de Maray – pierre de Beauce et silex	XIX-XX ème	6 rue de la Chevrotterie
9	Mur en silex et ouverture en briques chantignoles	XV-XVI ème	3 rue de la Chevrotterie
10	Four à pain		2 rue Beauchêne
11	Fenêtre de toit en briques à conserver		34 avenue de Verdun
12	Lucarne en zinc et fonte		10 avenue Aristide Briand

Le petit patrimoine inventorié

- Fontaine Ste Marthe : l'édicule actuel 19ème



Route de Gièvres

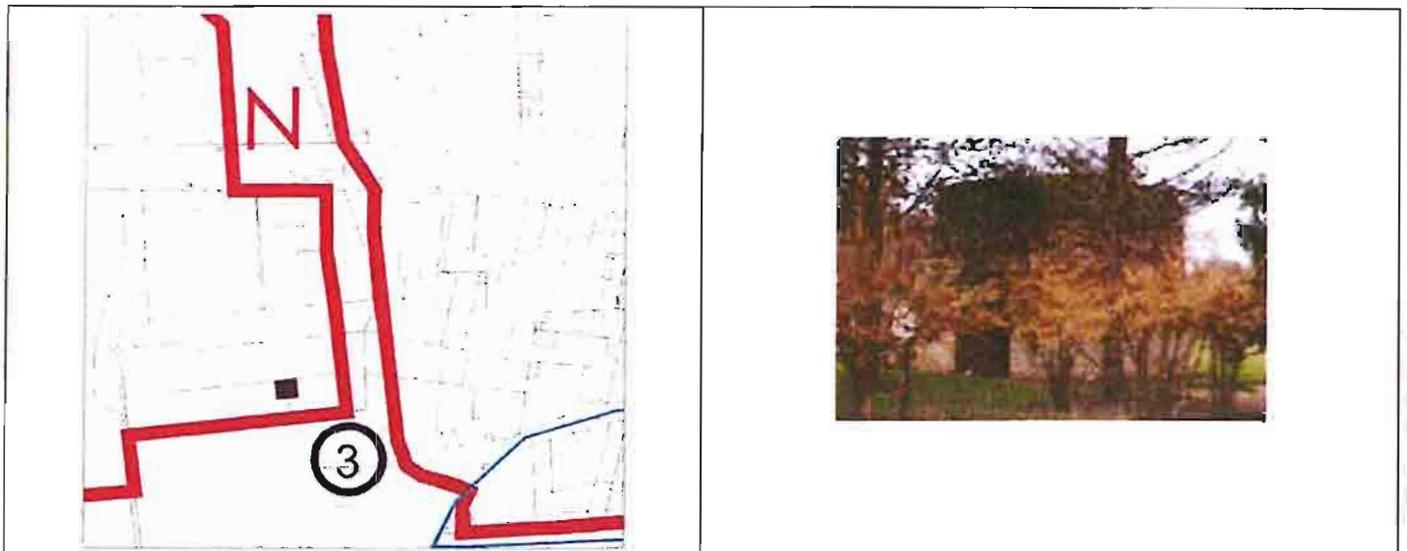
- Chapelle Ste Marthe XVIe (ancienne maladrerie)

- Fontaine tisoine



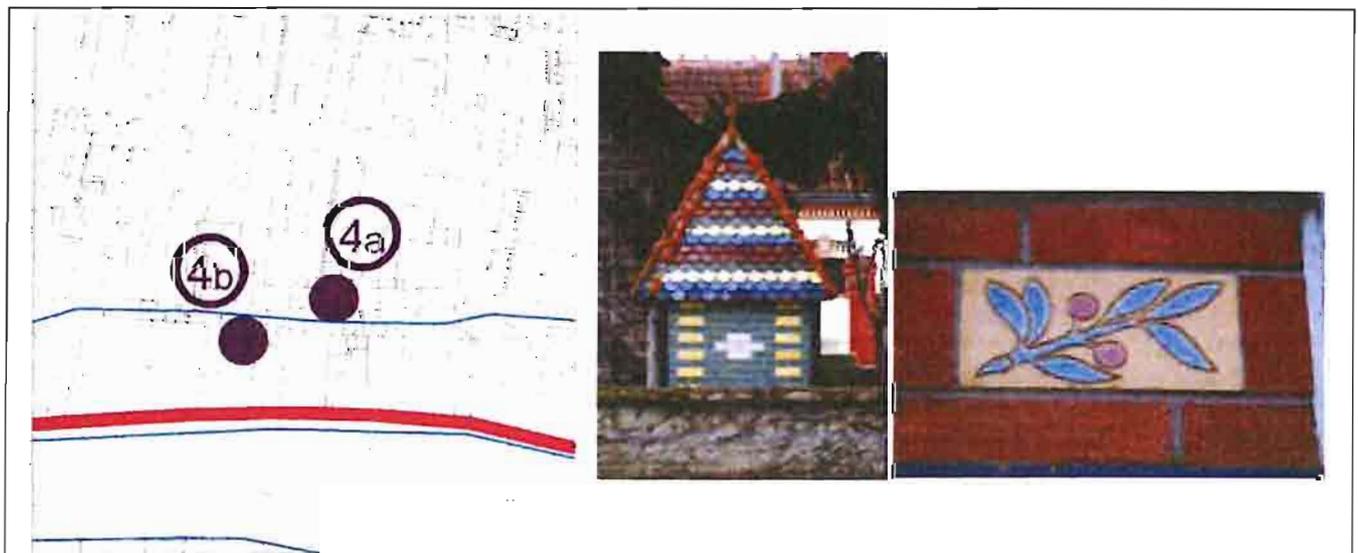
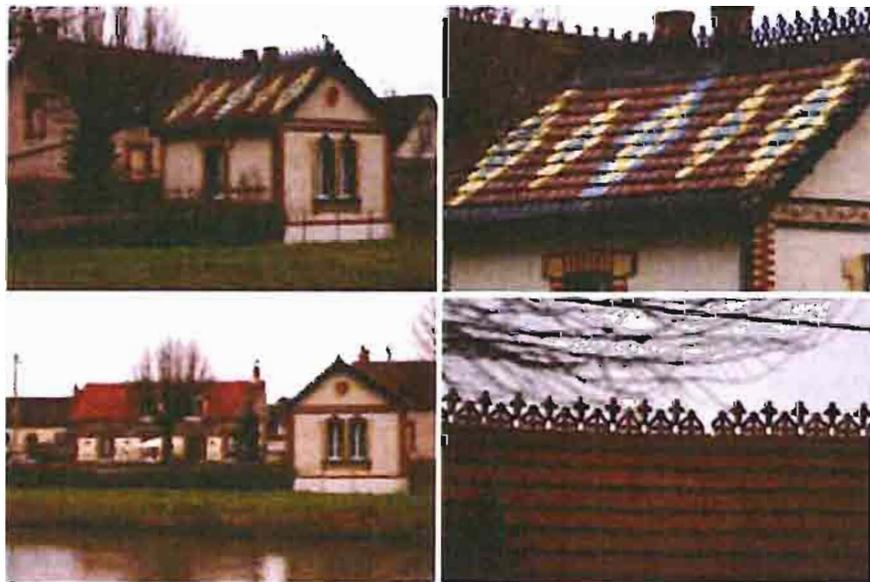
rue Tisoine

- Le four à chaux XIXè (près de la gare tournante du canal de Berry)



44, avenue Joliot Curie

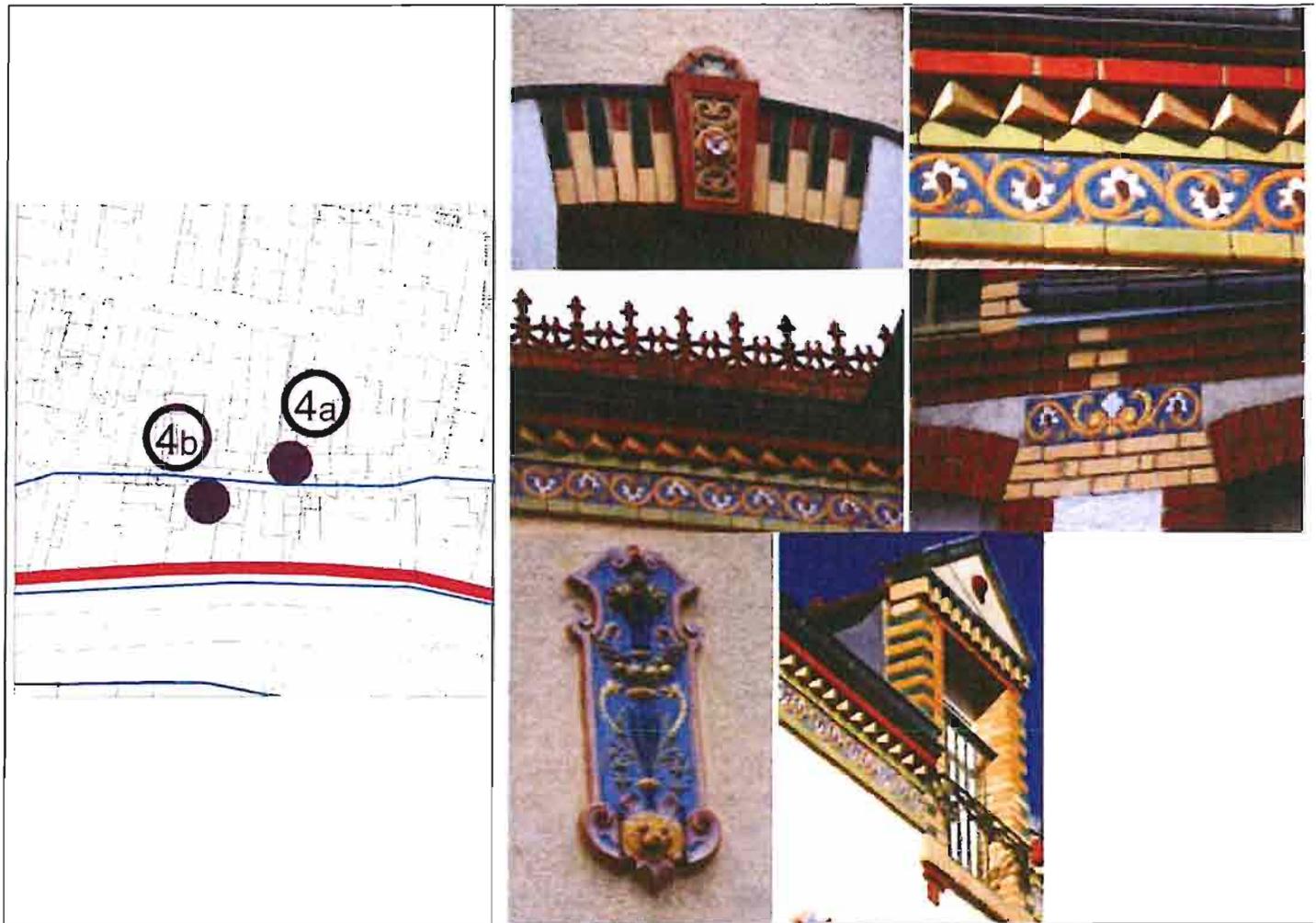
- Quartier rue Marcel Géré avec les céramiques architecturales Perrusson



L'ensemble 12, rue Marcel Géré

Présence des céramiques Perrusson sur de nombreuses maisons de Villefranche-sur-Cher (façades et toitures avec des éléments décoratifs de céramiques architecturales colorées et émaillées comme des métopes, rosaces, cabochons, appliques, des décors sous formes de bandeaux ou d'alignement, cheminées, tuiles de rive, fleurons, poinçons, épis de faîtage, et tuiles vernissées.

Exemples :

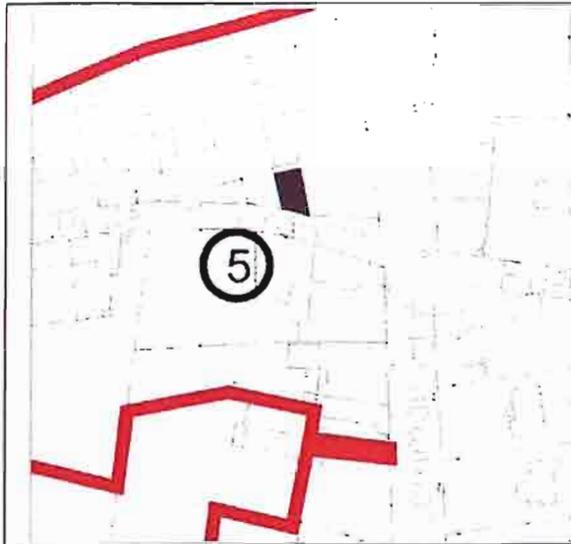


7, rue Marcel Géré

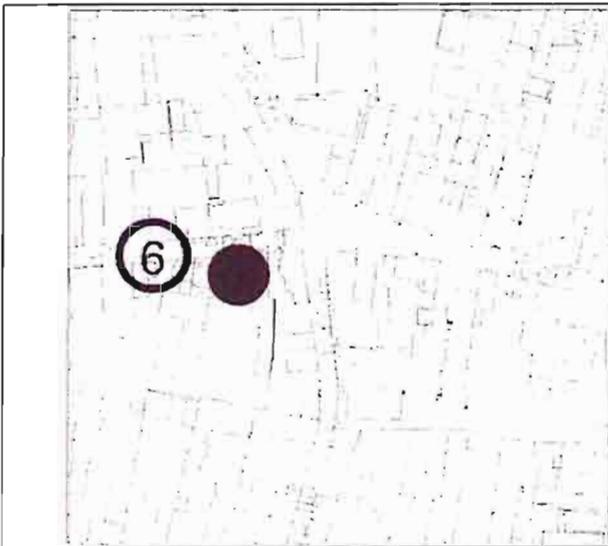


6, avenue de la Gare

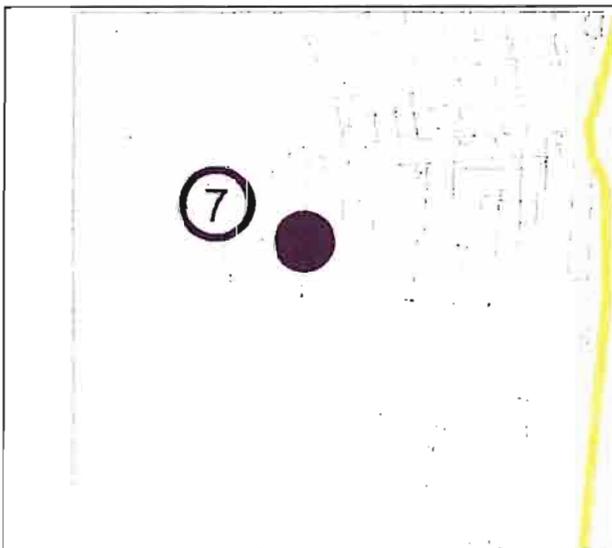
- Différents puits XIX et XXè : exemples



1 bis rue Belle Croix

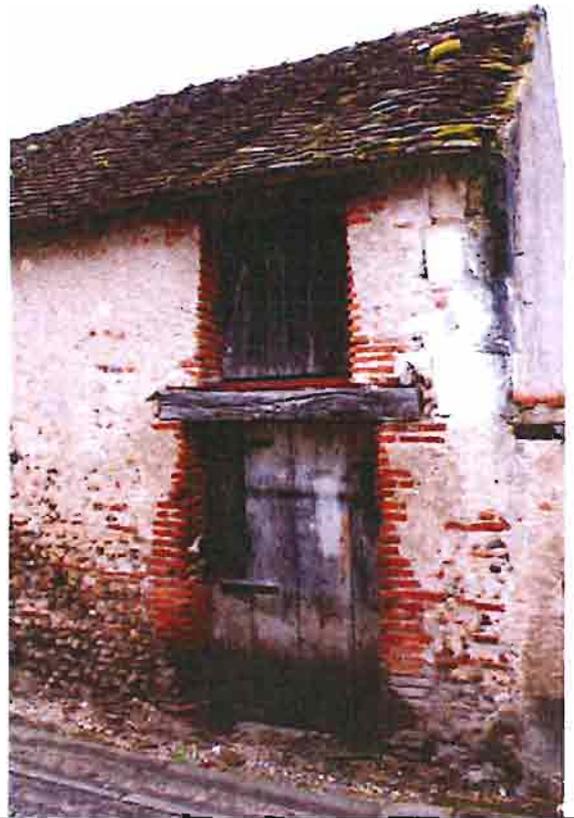
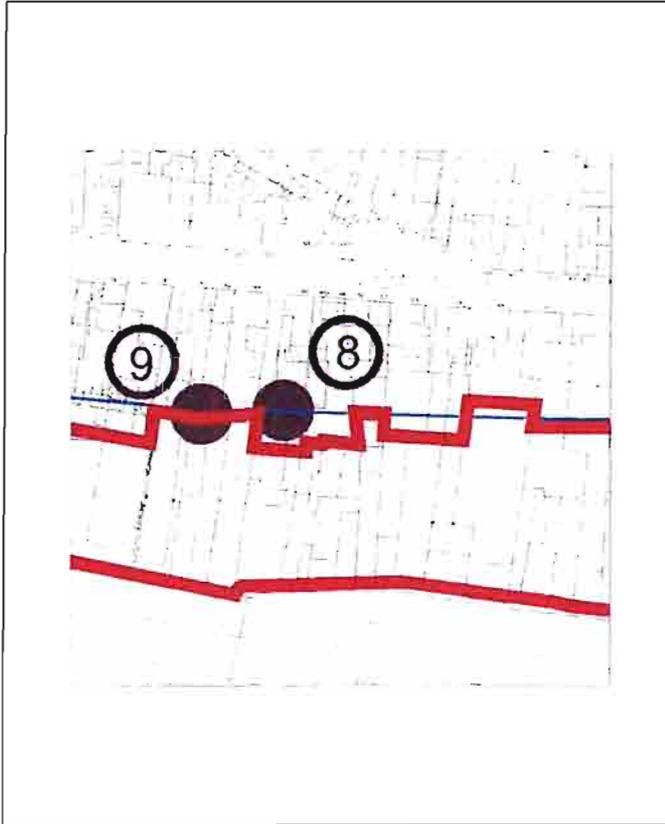


4, rue Marcel Renaud

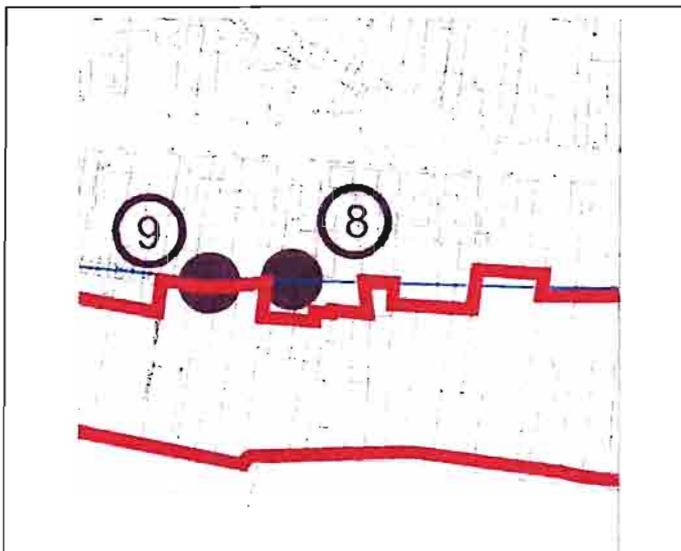


Village de la Grange au Rouge

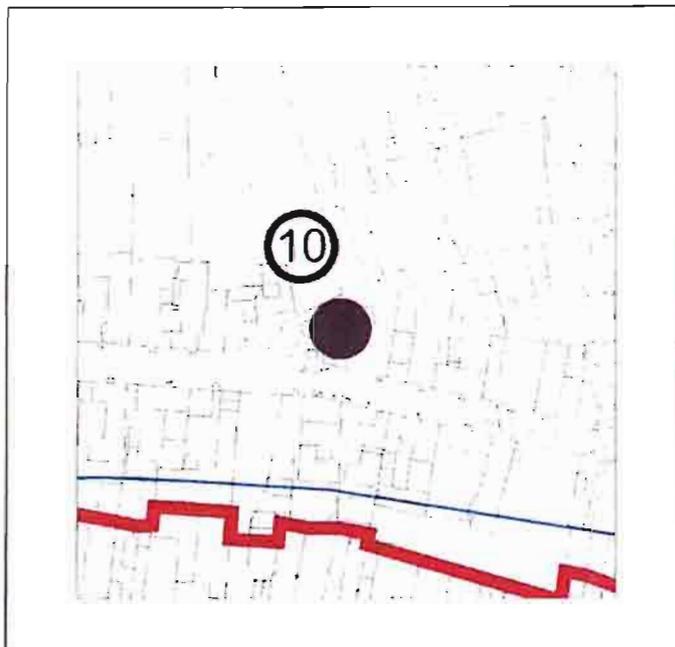
- Différents murs XV^e XVI^e maçonnés en silex, briques, pierres provenant des carrières proches et chaux comme dans le centre de la commune de Villefranche-sur-Cher



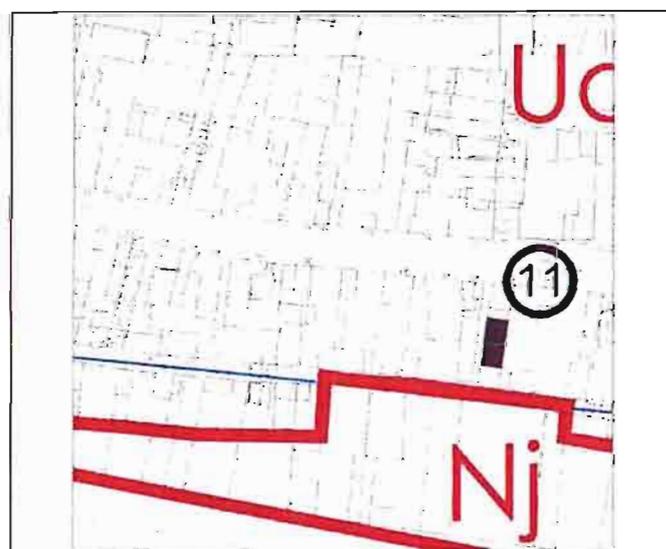
Exemples de mur en silex et ouverture en briques chantignoles : 6, rue de la Chevrotterie



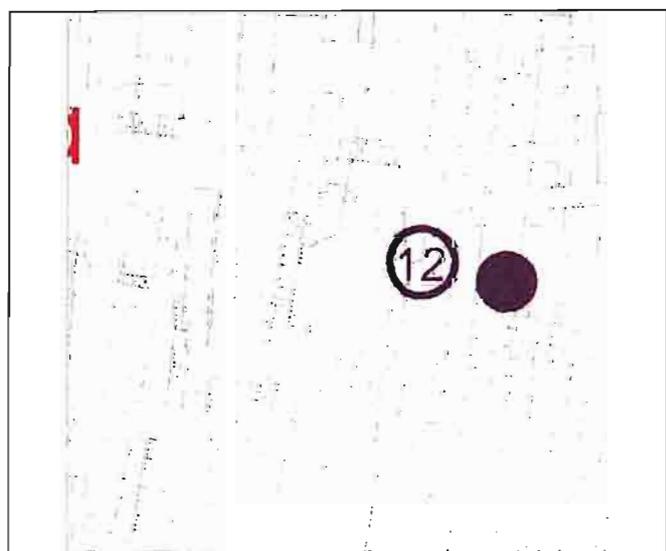
Ouverture en ogive avec briques – pierres de Maray – pierre de Beauce et silex : 3, rue de la Chevrotterie



four à pain : 2, rue de Beauchêne



**exemple : fenêtre de toit en briques à conserver
34, avenue de Verdun**



**Lucarne en zinc et fonte
10, avenue Aristide Briand**