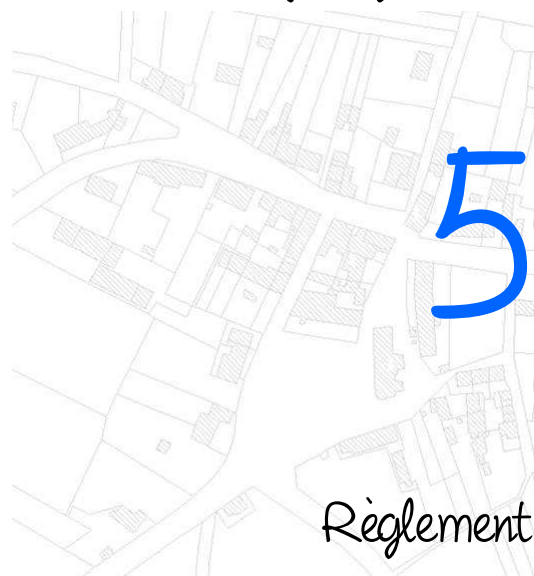


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Mennetou-sur-Cher (41)



Dossier d'approbation

Révision du PLU prescrite le :
Étude lancée le :

P.L.U. arrêté le :
P.L.U. mis à l'enquête publique le :
P.L.U. approuvé le :



ISOCELE Architecture Urbanisme Environnement

44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	7
ZONE URBAINE (R. 123-5 CU)	8
ZONE A URBANISER (R. 123-6 CU)	15
ZONE AGRICOLE (R. 123-7 CU)	20
ZONE NATURELLE (R. 123-8 CU)	24
- ANNEXE -	29
PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DU PETIT PATRIMOINE (ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)	30

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. 123-3-1 et R. 123-12 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. 123-1-5 7° et R. 123-11 h) 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 un élément de patrimoine naturel à préserver.

3.4. Quartiers, îlots, voies identifiés pour préserver la diversité commerciale (L. 123-1-5 7° bis 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 secteurs à préserver.

3.5. Emplacement réservé (L. 123-1-5 8° et R. 123-11 d) CU)

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts,
- Mixité sociale (L. 123-2 b) et R. 123-12 c) CU), en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.

3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer (L. 130-1 et R. 123-11 a) CU)

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

La commune n'a pas mis en place d'Espaces Boisés Classés.

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 a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

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 n'a pas localement 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 localement soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.

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 : 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 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.

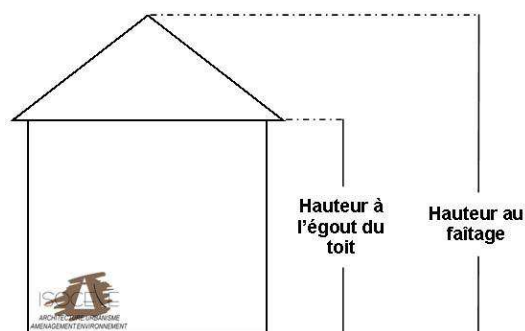
Coefficient d'occupation des sols (COS)

Surface bâtie maximale autorisée sur une unité foncière, en fonction de sa superficie.

Destinations

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

Égout du toit / Faîtage



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.

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.

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

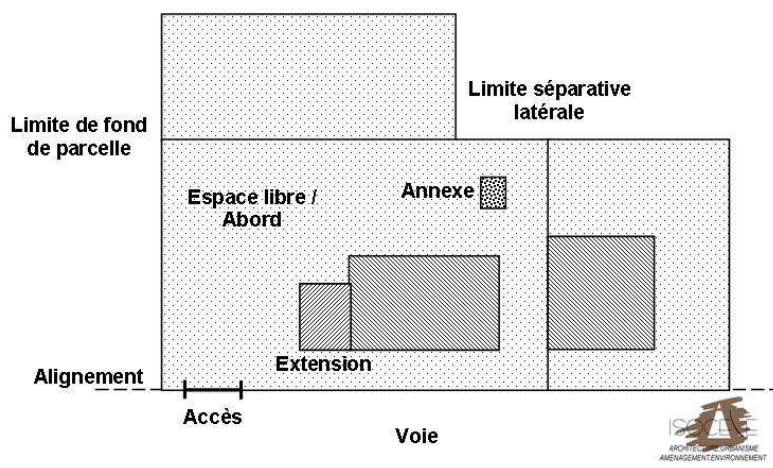
Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

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 (R. 123-5 CU)

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Déclinaison en secteurs :

- **Secteur Ua** : secteur urbain ancien (cœur médiéval), dédié majoritairement à des fonctions résidentielles, commerciales, ou de services ;
- **Secteur Ub** : secteur urbain mixte (diversité architecturale) dédié majoritairement à des fonctions résidentielles, commerciales, ou de services ;
- **Secteur Ur** : secteur urbain dédié majoritairement à des fonctions résidentielles. Ce secteur est soumis à un risque de glissement de terrain défini par arrêté préfectoral en date du 30 juin 1992. Une trame illustre ce phénomène sur la plan de zonage.
- **Secteur Uy** : secteur urbain à vocation économique ou artisanale.

Une partie du secteur U est concernée par le risque d'inondation du Cher. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) encadre ce phénomène naturel et s'impose au présent règlement PLU. Une trame illustre ce phénomène sur le plan de zonage.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Nota : les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont admises de fait.

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferrailles ou de matériaux de démolition ;

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières.

Dans le secteur Uy : toutes occupations et utilisations des sols à vocations résidentielles sont interdites.

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

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.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone U et sous réserve du respect des prescriptions du

PPRI Cher dans le secteur Uj : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition de correspondre aux activités de commerces et de services nécessaires aux habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de service, les lotissements à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'activités, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouverts au public, les

équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les aires de stationnements sont autorisés à conditions :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon les cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, en particulier.

Les affouillements, exhaussements des sols, sous condition d'être nécessaires aux aménagements des voiries, espaces verts et défense incendie, à des travaux de construction ou à la réalisation des réseaux ;

Dans le secteur Ur : toutes constructions et installations sont autorisées, à condition de réaliser une étude géotechnique détaillée en rapport avec la construction à édifier (constructions et assainissement). Cette étude devra fixer de façon précise les prescriptions techniques à respecter pour les fondations et structures des constructions, compte tenu des risques de glissement de terrain encourus sur le site. Elle devra également démontrer, l'absence totale de risque pour la construction projetée et pour les constructions et terrains avoisinants.

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

L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Les voies nouvelles de circulation devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le gestionnaire peut imposer l'accès sur celle qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement etc.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, par infiltration, récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Pour toutes nouvelles constructions, les réseaux seront enterrés.

Les paraboles de couleurs neutres, autre que blanc, et de taille réduite seront privilégiées.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En secteur Ua :

La façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer. En cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité sur l'alignement par un aménagement approprié peut être exigée : mur de clôture, haie...

Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

En secteur Uy :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Dans les autres secteurs de la zone U :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit avec un recul maximal équivalent à celui des constructions avoisinantes existantes à la date d'application du PLU.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction d'un bâtiment ;
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Annexes à l'habitation si elles sont construites en pignon sur rue ;
- En cas de contraintes techniques avérées.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua :

Les constructions principales doivent être implantées :

- sur l'une au moins des limites séparatives latérales, lorsque la parcelle présente une largeur utile inférieure à 15 m,
- tout coté de construction qui n'est pas implanté sur limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3 m par rapport à cette limite.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

En secteur Uy :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimal de 6,50 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans les autres secteurs de la zone U :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction d'un bâtiment ;
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de contraintes techniques avérées.

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

Sans objet.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

En secteur Ua :

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Cette hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Cette hauteur ne peut être supérieure à 6 m.

Toutefois, dans le cas d'un ouvrage d'intérêt architectural particulier (tour, colombier...) accolé à un autre bâtiment, une hauteur supérieure pourra être autorisée à condition qu'elle s'harmonise avec cet autre bâtiment.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions peuvent être admises dans le cas de dépassement justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ainsi que dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

En secteur Uy :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Dans les autres secteurs de la zone U :

La hauteur des constructions est limitée à un niveau auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le cas d'un ouvrage d'intérêt architectural particulier (tour, colombier...) accolé à un autre bâtiment, une hauteur supérieure pourra être autorisée à condition qu'elle s'harmonise avec cet autre bâtiment.

Une hauteur différente de celle définie précédemment peut être autorisée en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'application du PLU, et dont la hauteur ne respecte pas celle imposée.

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

En secteur Ua :

Dispositions générales – niveau d'implantation : l'implantation, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction ne pas excéder 0,60 m.

Les levées de terre sont interdites. L'adaptation au sol devra s'effectuer par des murets ou des emmarchements.

Aspect architectural :

Toitures : l'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent comporter deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Les annexes non accolées à l'habitation et d'une surface inférieure à 20 m² peuvent avoir deux pentes comprises entre 35 et 50 degrés.

Les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture

à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction ou en limite parcellaire si elles s'appuient sur un mur, la pente de leur toiture sera comprise entre 30 et 40 degrés. Toutefois des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être admises dans le cas d'un ouvrage d'intérêt architectural particulier (tour, colombier...) accolé à un autre bâtiment.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux ou trois pans, ainsi que les façades « arrière », les houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis, les « chapeaux de gendarme » et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les matériaux de toiture pour les constructions à usage d'habitation seront d'aspect tuile plate traditionnelle petit format de terre cuite (ni brun, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions traditionnelles. En cas de couverture existante en ardoises ou si le bâtiment à construire ou à restaurer est peu visible, en même temps que l'église, l'utilisation d'ardoises naturelles pourra être autorisée. Pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal et constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures des vérandas pourront avoir un seul pan avec une pente inférieure à celles édictées ci-dessus et être couvertes avec un matériau autre que ceux édictés ci-dessus, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâtiment sur lequel elles s'appuient.

Enduits extérieurs et menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes : les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les façades seront enduites au mortier de chaux aérienne et de sable dans un ton beige ocré. Cet enduit laissera apparents les éléments d'encadrement, de chaîne d'angle et de décor architectural. La mise à nue intégrale des murs en moellons n'est pas autorisée. L'enduit viendra mourir au nu des pierres d'encadrement.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux plâtre, ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas être mis en peinture.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois... sont interdits.

Les volets roulants sur façade sont interdits même en cas de maintien des volets battants traditionnels existants.

Systèmes de production d'énergies renouvelables extérieurs (panneaux photovoltaïques, éoliennes de toits...) : ces systèmes sont autorisés mais ne doivent pas être visibles du domaine public.

Dispositions différentes – formes architecturales non traditionnelles : des dispositions architecturales différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe « dispositions générales – niveau d'implantation » ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Clôtures et portails autres qu'agricoles (l'édification est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal) :

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits (brises-vues en matière plastique...).

Clôtures sur voie : sont admises les clôtures constituées soit de murs pleins, de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m en pierres appareillées ou revêtus d'un enduit brut, soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublée ou non

d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m.

Sont interdits les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés et les éléments hétéroclites (roues de charrettes...).

Clôtures en limite séparative : les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Dans les autres secteurs de la zone U :

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.

Dispositions générales

Dans les autres secteurs de la zone U :

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques, etc.) et composant des éléments constructifs visibles depuis l'espace public, ne doivent pas rester à nu.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas être mis en peinture.

Les constructions doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris similaires au bâtiment principal, ou avec des matériaux naturels.

Toitures

Dans les autres secteurs de la zone U : les constructions et installations devront respecter l'architecture classique locale (toiture à deux pans, pentes de toiture de 45 degrés...).

L'orientation préférentielle des faîtages principaux des constructions destinées à l'habitation doit privilégier une orientation favorable à l'ensoleillement maximal des pièces de vie.

Enduits extérieurs et menuiseries des constructions

En secteurs Ub et Ur : les teintes des enduits et des menuiseries, et l'aspect et les teintes des toitures devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

En secteur Uy :

Les enduits et matériaux extérieurs devront avoir une teinte mate.

Systèmes de production d'énergies renouvelables extérieurs (panneaux photovoltaïques, éoliennes de toits...)

Dans les autres secteurs de la zone U : ces systèmes sont autorisés pour toutes constructions, une pose discrète doit être recherchée par une implantation sans co-visibilités avec le vieux bourg.

Clôtures autres qu'agricoles¹ (l'édification est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal)

En secteurs Ub et Ur : la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,50 mètre dont 0,80 m maximum de mur plein en limite du domaine public.

Lorsque la clôture est composée d'une haie, il est recommandé que celle-ci soit constituée d'essences locales, et présente une forme de haie libre et vive².

En secteur Uy : les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2,00 m, sauf en cas de contraintes techniques particulières justifiées.

¹ Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

² Les haies libres bénéficient uniquement des tailles nécessaires à leur bon entretien ; les haies vives sont constituées d'essences variées.

Article U12 - Aires de stationnement

En secteur Uy :

Pour tout projet, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain d'assiette de cette construction.

Les aires de stationnement devront recevoir un revêtement perméable.

Dans les autres secteurs de la zone U :

Pour tout projet de construction individuelle à usage d'habitation, 1 place minimum de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques et à l'intérieur de l'unité foncière d'implantation du projet.

Pour tout projet à usage d'activité, de commerces ou de services, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain d'assiette de cette construction.

Les aires de stationnement devront recevoir un revêtement perméable.

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

En secteur Ua :

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

En secteur Uy :

Les dépôts professionnels de toutes sortes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal de type « haie » composée d'essences locales et de forme libre et vive.

Éléments de patrimoine naturel à protéger

Un élément de patrimoine a été repéré sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Les prescriptions édictées en annexe du présent règlement doivent être respectées.

Dans les autres secteurs de la zone U :

Les haies à planter seront composées d'essences locales et présenteront une forme libre et vive.

Les dépôts de toutes sortes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes non enterrées.

Article U14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article U15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

La réglementation thermique en vigueur s'applique sur l'ensemble de la zone U.

Article U16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

ZONE A URBANISER (R. 123-6 CU)

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone à urbaniser est dite "zone AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus notamment par les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en secteurs :

- Secteur 1AU : secteurs à urbaniser à court terme à vocation résidentielle.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation telle qu'exposée ci-dessus. Il est équipé et urbanisable immédiatement.

- Secteur 2AU : secteurs à urbaniser à moyen terme à vocation résidentielle.

Ils remplissent les conditions définies par le paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Ils sont non ou insuffisamment équipés, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'apport des réseaux en capacité suffisante.

Nota : les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont admises de fait.

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferrailles ou de matériaux de démolition ;

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et déclaration.

Les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières, les constructions à usage industriel, artisanal, et destinées à la fonction d'entrepôt.

Toutes occupations et utilisations des sols incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs ou qui engendreraient des nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis des riverains et de l'environnement.

Secteurs 1AU :

Sont interdits tous projets qui ne seraient pas adaptés aux réseaux en place.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Secteurs 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée aux conditions suivantes :

- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble, dont un schéma d'organisation préalable, sur un secteur ou une partie du secteur, sera présenté en Mairie,
- que l'opération d'aménagement respecte, lorsqu'elles existent, les lignes de cadrages fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Secteur 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée aux conditions suivantes :

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble, dont un schéma d'organisation préalable, sur un secteur ou une partie du secteur, sera présenté en Mairie,
- que l'opération d'aménagement respecte, lorsqu'elles existent, les lignes de cadrages fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Sont autorisées sous conditions, dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage de bureau, de commerce, hôtelier et de service, les lotissements à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'activités, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouverts au public, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les aires de stationnements sont autorisés à conditions :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon les cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, en particulier.
- dans le respect du programme établi dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation du présent PLU, lorsqu'elle existe.

Les affouillements, exhaussements des sols, sous condition d'être nécessaires aux aménagements des voiries, espaces verts et défense incendie, à des travaux de construction ou à la réalisation des réseaux ;

Article AU3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Dans tous les secteurs de la zone AU :

L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Les voies nouvelles de circulation devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le gestionnaire peut imposer l'accès sur celle qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès et voiries doivent être compatibles avec les éléments prescriptifs inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette...).

Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Dans tous les secteurs de la zone AU :

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement etc.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, par infiltration, récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Pour toutes nouvelles constructions, les réseaux seront enterrés.

Les paraboles de couleurs neutres, autre que blanc, et de taille réduite seront privilégiées.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les secteurs de la zone AU :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit avec un recul maximal équivalent à celui des constructions avoisinantes existantes à la date d'application du PLU.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Annexes à l'habitation si elles sont construites en pignon sur rue ;
- En cas de contraintes techniques avérées.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs de la zone AU :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de contraintes techniques avérées.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

Dans tous les secteurs de la zone AU :

La hauteur des constructions est limitée à un niveau auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans tous les secteurs de la zone AU :

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.

Dispositions générales

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques, etc.) et composant des éléments constructifs visibles depuis l'espace public, ne doivent pas rester à nu.

Les constructions doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les annexes, telles que garage, remise, cellier, abris de jardin..., doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris similaires au bâtiment principal, ou avec des matériaux naturels.

Toitures

Les constructions et installations devront respecter l'architecture classique locale (toiture à deux pans, pentes de toiture de 45 degrés...).

L'orientation préférentielle des façades principales des constructions destinées à l'habitation doit privilégier une orientation favorable à l'ensoleillement maximal des pièces de vie.

Enduits extérieurs et menuiseries des constructions

Les teintes des enduits et des menuiseries, et l'aspect et les teintes des toitures devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

Systèmes de production d'énergies renouvelables extérieurs (panneaux photovoltaïques, éoliennes de toits...)

Ces systèmes sont autorisés pour toutes constructions, une pose discrète doit être recherchée par une implantation sans co-visibilités avec le vieux bourg.

Clôtures autres qu'agricoles³ (l'édification est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal)

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,50 mètre dont 0,80 m maximum de mur plein en limite du domaine public.

Lorsque la clôture est composée d'une haie, il est recommandé que celle-ci soit constituée d'essences locales, et présente une forme de haie libre et vive⁴.

³ Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

⁴ Les haies libres bénéficient uniquement des tailles nécessaires à leur bon entretien ; les haies vives sont constituées d'essences variées.

Article AU12 - Aires de stationnement

Dans tous les secteurs de la zone AU :

Pour tout projet de construction individuelle à usage d'habitation, 1 place minimum de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques et à l'intérieur de l'unité foncière d'implantation du projet.

Pour tout projet à usage de commerces ou de services ?, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain d'assiette de cette construction.

Les aires de stationnement devront recevoir un revêtement perméable.

Article AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Dans tous les secteurs de la zone AU :

Les haies à planter seront composées d'essences locales et présenteront une forme libre et vive.

Les dépôts de toutes sortes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes non enterrées.

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AU15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Dans tous les secteurs de la zone AU :

La réglementation thermique en vigueur s'applique sur l'ensemble de la zone AU.

Article AU16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

ZONE AGRICOLE (R. 123-7 CU)

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone agricole est dite "zone A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en secteurs :

- Secteur A : secteur agricole de projet.
- Secteur Ah : secteur agricole habité ou construit.
- Secteur As : secteur agricole stricte, en lien avec l'activité agricole mais non constructible.

Une partie du secteur A est concernée par le risque d'inondation du Cher. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) encadre ce phénomène naturel et s'impose au présent règlement PLU. Une trame illustre ce phénomène sur le plan de zonage.

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.

Secteur As : toute occupation et utilisation du sol est interdite.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols définies au présent article, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements,
- du respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions destinées à l'habitation.

□ Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou répondant à des impératifs techniques compatibles avec l'intérêt de la zone.

Secteur A :

- La reconstruction, sans changement de destination, et sous réserve que ces bâtiments soient liés à l'activité agricole ou au prolongement de l'activité agricole.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements ayant un lien direct avec l'exploitation agricole, et lui étant nécessaires, y compris les activités de diversification considérées comme le prolongement de l'activité agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation et les annexes, liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

Secteur Ah, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- La reconstruction, sans changement de destination, sauf à destination agricole, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements⁵ des constructions et installations, non destinés à l'industrie, et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole.
- Les extensions mesurées des constructions existantes :
 - dans la limite la plus favorable de 50 % au maximum de surface de plancher habitable (la surface de plancher habitable servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document) ou de 100 m² d'emprise au sol (l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document).

Exception : les extensions des constructions non destinées à l'habitation peuvent répondre à des besoins économiques ou fonctionnels rendant inappropriée la règle précédemment édictée. Des dérogations pourront être autorisées sous réserve que le projet garantisse une bonne insertion de ces extensions dans leur environnement proche et lointain.

- Les annexes des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, dont l'emprise au sol totale ne peut dépasser 50 m² par unité foncière.

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

L'unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès, adaptés à l'importance du projet ou la destination des constructions ou aménagements envisagés. L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, et récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

⁵ Ces travaux incluent également les opérations de changement de destination d'une construction.

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

Les constructions et installations sont implantées :

- soit avec un recul maximal équivalent à celui des constructions avoisinantes existantes à la date d'application du PLU,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en cas d'absence de constructions avoisinantes.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative ou à la limite qui s'y substitue, en cas d'absence de constructions avoisinantes.

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

Les annexes non accolées des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, doivent s'implanter à une distance de 30 mètres maximum décomptés à partir de tout mur extérieur de la construction principale.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à un niveau auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Dispositions générales

L'orientation préférentielle des façades principaux des constructions destinées à l'habitation doit être est/ouest.

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

Couverture

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Clôtures autres qu'agricoles⁶ (l'édification est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal)

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,50 mètre dont 0,80 m maximum de mur plein en limite du domaine public.

Lorsque la clôture est composée d'une haie, il est recommandé que celle-ci soit constituée

⁶ Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

d'essences locales, et revêtir une forme de haie libre et vive⁷.

Éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine (puit, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques...), doivent être préservés et restaurés au besoin dans le respect des éléments identitaires qui les caractérisent, excepté pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité et salubrité publique.

Article A12 - Aires de stationnement

Sans objet.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est recommandé que les haies soient composées d'essences locales et de type libre et vive.

Les dépôts doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes, sauf si elles sont enterrées.

Éléments de patrimoine naturel à protéger

Les éléments de patrimoine doivent être conservés (arbres, haie, trame végétale, mare, chemin...), excepté pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité et salubrité publique, ou à l'état phytosanitaire des spécimens. Les constructions éventuellement réalisées sur les terrains d'assiette de ces éléments doivent être conçues et implantées de manière à assurer une préservation durable de ceux-ci.

Article A14 - Coefficient d'occupation des sols

Secteur Ah : Le COS maximale est de 0,8.

Article A15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article A16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

⁷ Les haies libres bénéficient uniquement des tailles nécessaires à leur bon entretien ; les haies vives sont constituées d'essences variées.

ZONE NATURELLE (R. 123-8 CU)

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en secteurs :

- **Secteur N** : secteur naturel de protection stricte.
- **Secteur Nh** : secteur naturel habité ou construit.
- **Secteur Ni** : secteur naturel accueillant une activité de sports et de loisirs préexistante ou un foncier dédié à cette activité.
- **Secteur Nt** : secteur naturel de tourisme.

Une partie du secteur U est concernée par le risque d'inondation du Cher. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) encadre ce phénomène naturel et s'impose au présent règlement PLU. Une trame illustre ce phénomène sur le plan de zonage.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est 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 les occupations et utilisations de sols définies au présent article, sous réserve :

- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements,
- du respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions destinées à l'habitation.

□ Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'entretien des milieux naturels, paysages, ou à l'activité forestière, ou répondant à des impératifs techniques compatibles avec l'intérêt de la zone.

Secteur N :

- La reconstruction, sans changement de destination, dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.
- La restauration, réhabilitation et rénovation des constructions et installations préexistantes à la date d'application du présent PLU, sans changement de destination, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole.

Secteur Nh : sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les travaux, installations et aménagements⁸ des constructions préexistantes à la date d'application du présent PLU, non destinés à l'industrie et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole.
- Les travaux (dont affouillements/exhaussements de sols), installations, aménagements⁹ et constructions à usage de loisirs touristiques et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole.
- Le changement de destination des constructions lorsque celui-ci favorise un projet agricole.
- Les extensions mesurées des constructions existantes :
 - dans la limite la plus favorable de 50 % au maximum de surface de plancher habitable (la surface de plancher habitable servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document) ou de 100 m² d'emprise au sol (l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document).
- Les annexes des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, dont l'emprise au sol totale ne peut dépasser 50 m² par unité foncière.

Exception : les extensions et annexes des constructions non destinées à l'habitation peuvent répondre à des besoins économiques ou fonctionnels rendant inappropriée les règles précédemment édictées. Des dérogations pourront être autorisées sous réserve que le projet garantisse une bonne insertion de ces extensions dans leur environnement proche et lointain.

Secteur NI :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements¹⁰ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à des activités de sports et de loisirs, à la condition de ne pas créer de pièces en dessous des côtes des plus hautes eaux dépourvues d'accès extérieur ou d'ouverture suffisante pour en permettre l'évacuation des personnes.
- Les extensions mesurées des constructions existantes :
 - dans la limite la plus favorable de 50 % au maximum de surface de plancher habitable (la surface de plancher habitable servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document) ou de 100 m² d'emprise au sol (l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document).
- Les annexes des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, dont l'emprise au sol totale ne peut dépasser 50 m² par unité foncière.

⁸ Ces travaux incluent également les opérations de changement de destination d'une construction.

⁹ Ces travaux incluent également les opérations de changement de destination d'une construction.

¹⁰ Ces travaux incluent également les opérations de changement de destination d'une construction.

Secteur Nt :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements¹¹ nécessaires aux activités de loisirs (blocs sanitaires, habitations démontables...).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité touristique.
- Les extensions mesurées des constructions existantes :
 - dans la limite la plus favorable de 50 % au maximum de surface de plancher habitable (la surface de plancher habitable servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document) ou de 100 m² d'emprise au sol (l'emprise au sol servant de base de calcul, étant celle déclarée à la date d'application du présent document).
- Les annexes des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, dont l'emprise au sol totale ne peut dépasser 50 m² par unité foncière.

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

L'unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès, adaptés à l'importance du projet ou la destination des constructions ou aménagements envisagés. L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, et récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Secteur N et Nh :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit avec un recul maximal équivalent à celui des constructions avoisinantes existantes à la date d'application du PLU,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en cas d'absence de constructions avoisinantes.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur N et Nh :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative ou à la limite qui s'y substitue, en cas d'absence de constructions avoisinantes.

¹¹ Ces travaux incluent également les opérations de changement de destination d'une construction.

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

Secteur N et Nh :

Les annexes non accolées des constructions légalement implantées à la date d'application du présent PLU, doivent s'implanter à une distance de 30 mètres maximum décomptés à partir de tout mur extérieur de la construction principale.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à un niveau auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

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

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.

Dispositions générales

L'orientation préférentielle des façades principaux des constructions destinées à l'habitation doit être est/ouest.

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

Couverture

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Clôtures autres qu'agricoles¹² (l'édification est soumise à autorisation préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal)

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,50 mètre dont 0,80 m maximum de mur plein en limite du domaine public.

Lorsque la clôture est composée d'une haie, il est recommandé que celle-ci soit constituée d'essences locales, et revêtir une forme de haie libre et vive¹³.

Éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine (puit, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques...), doivent être préservés et restaurés au besoin dans le respect des éléments identitaires qui les caractérisent, excepté pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité et salubrité publique.

Article N12 - Aires de stationnement

Sans objet.

¹² Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

¹³ Les haies libres bénéficient uniquement des tailles nécessaires à leur bon entretien ; les haies vives sont constituées d'essences variées.

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

Il est recommandé que les haies soient composées d'essences locales et de type libre et vive.

Les dépôts doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, ainsi que les citernes, sauf si elles sont enterrées.

Éléments de patrimoine naturel à protéger

Les éléments de patrimoine doivent être conservés (arbres, haie, trame végétale, mare, chemin...), excepté pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité et salubrité publique, ou à l'état phytosanitaire des spécimens. Les constructions éventuellement réalisées sur les terrains d'assiette de ces éléments doivent être conçues et implantées de manière à assurer une préservation durable de ceux-ci.

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Secteur Nh : Le COS maximale est de 0,8.

Article N15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

Article N16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

- ANNEXE -

**Prescriptions applicables à la protection du petit patrimoine
(article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)**

Préambule :

Les élus de la commune de Mennetou-sur-Cher ont mis à profit les réflexions engagées dans le cadre de leur PLU pour mettre en œuvre, parallèlement et en accompagnement des divers objectifs de développement et d'aménagement envisagés, des mesures visant à préserver des éléments patrimoniaux identitaires, bâtis et paysagers, présents sur leur territoire.

En effet, bien qu'il soit visible souvent de manière confidentielle, le petit patrimoine bâti et paysager est le reflet d'une historique de formes et d'activité et d'occupation de l'espace qu'il est important de préserver.

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet ainsi :

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

Un secteur à protéger a été répertorié ont été repéré sur le plan de zonage. Il s'agit de la dernière parcelle non construite du bourg offrant un point de vue remarquable sur le Val et le bourg historique.

De ce fait, les élus souhaitent que le ou les futurs aménagements devront préserver les vues vers les sites remarquables (Val et bourg historique) et que les constructions seront implantées préférablement au sud-est et/ou nord-ouest de l'unité foncière.