

Document n° 3

Acte déposé à la  
Sous-Préfecture le .....

25 NOV. 2003



DEPARTEMENT DU CHER

**COMMUNE DE MEREAU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté le 30 janvier 2003

Approuvé le 6 novembre 2003

**REGLEMENT D'URBANISME**

atelier francis ouhayoun  
urbaniste - architecte d.p.l.g.

## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....page 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE U.....page 4

CHAPITRE II - ZONE U1.....page 10

CHAPITRE II - ZONE Ue.....page 15

CHAPITRE III - ZONE AU.....page 18

CHAPITRE IV - ZONE AUe.....page 20

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE A.....page 21

CHAPITRE III - ZONE N.....page 24

ANNEXE 1.....page 28

## TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).  
Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
  - Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
  - Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
  - Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
  - Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
  - Article R 111.21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).Article 3 – Division du territoire en zone).
- Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.
- Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme.  
  
Elles se divisent en :  
Zone U, d'urbanisation à dominante d'habitat,  
Zone Ue, d'urbanisation à dominante d'activités,  
Zone AU, destinée à l'urbanisation future.
- Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, couvrent l'espace situé hors des zones urbaines.
- Elles se divisent en :  
Zone A, destinée aux activités agricoles,  
Zone N, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123-32 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

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

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du plan d'occupation des sols initial (19 Juillet 1978).

#### ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Conformément aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de code de la voirie routière et de soixante quinze mètres des part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I - ZONE U

La zone U délimite le bourg de Méreau et ses abords immédiats. Elle comprend également le village d'Autry ainsi que la frange urbanisée limitrophe de Vierzon, à l'exception du secteur de Pierre Sèche, non raccordable à un réseau public d'assainissement.

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

##### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
  - les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les carrières.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

##### RAPPELS :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme*

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie :
 

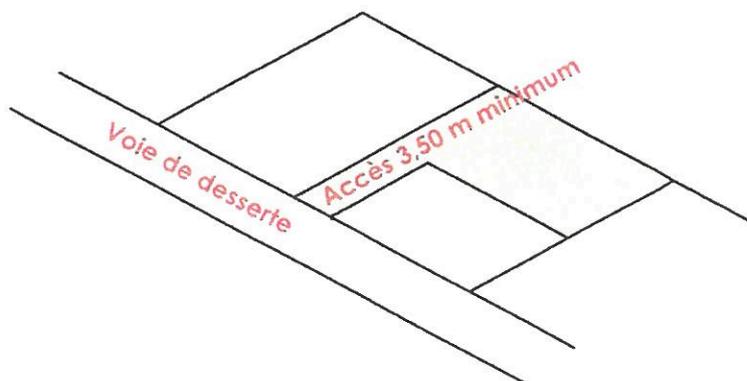
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une plate-forme de 5 m minimum, comportant une chaussée de 3 m minimum peut être exigé. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles ont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- **Accès :**  
L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.

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



**RAPPEL :**

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

**ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.

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

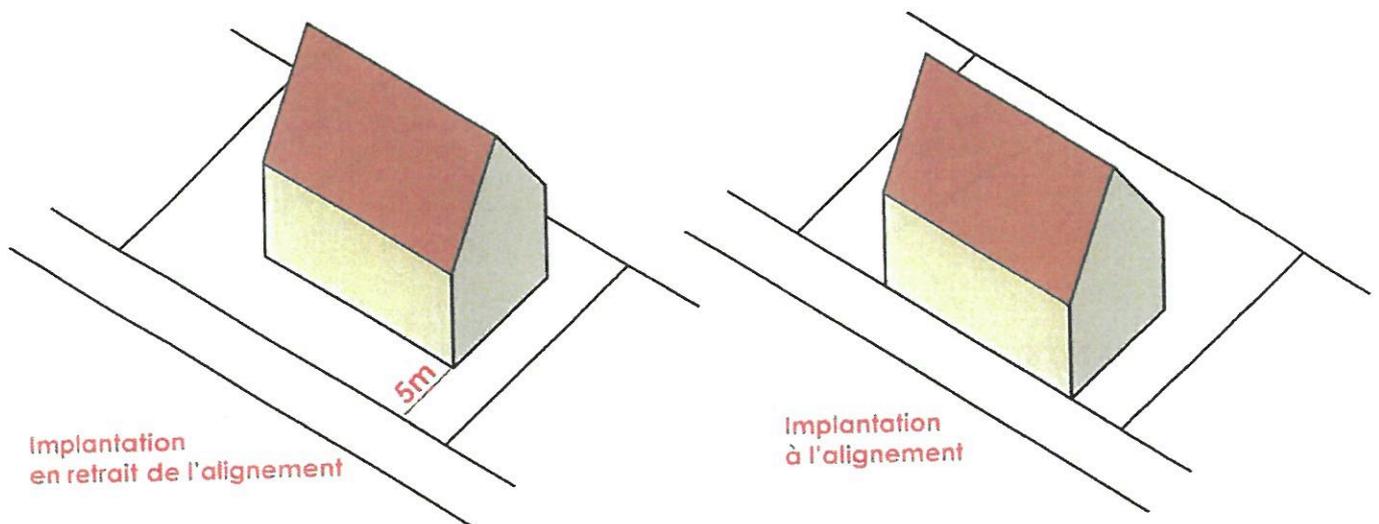
- **Assainissement - Eaux pluviales :**  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité et télécommunications :**  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

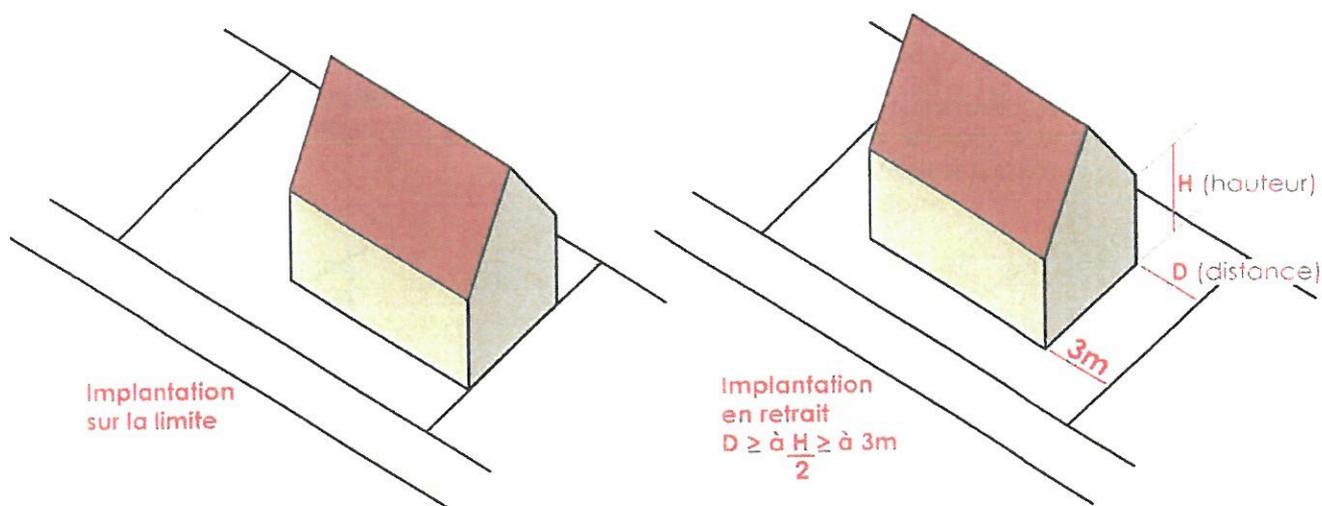
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

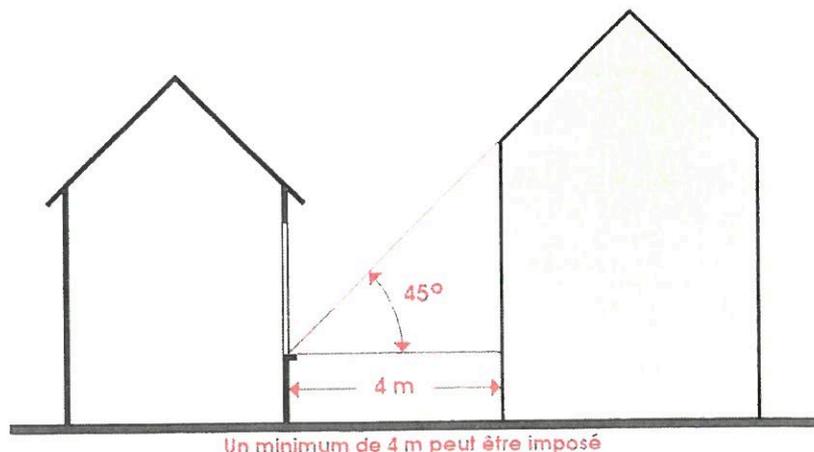
- Les constructions peuvent être implantées :
  - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m sur cette limite.
  - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (séjours, cuisines, chambres, bureaux), et un minimum de 3 m dans les autres cas.

- Des implantations sur limite séparative peut également être autorisée :
  - Dans le cas de constructions annexes dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.
  - Dans le cas d'une construction s'adossant à un bâtiment de hauteur sensiblement égale sur le terrain voisin.
  - Pour les constructions dont l'implantation en mitoyenneté est prévue au plan de masse d'un lotissement ou d'une opération d'habitations groupées.
- Dans le cas où ils sont autorisés, les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.  
Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.



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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.



#### ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

#### ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues. Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10°.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
- Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup>, présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.  
Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
  - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement,
  - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre,
  - pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
  - pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



## CHAPITRE II - ZONE U - Secteur U1

Le secteur U1 délimite des secteurs d'urbanisation (bordure des zones urbaines équipées, zones d'habitat diffus, hameaux) dont le raccordement à un réseau d'eaux usées n'est pas envisagé.

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

#### ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
  - les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les carrières.

#### ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - Les lotissements à usage d'habitation limités à 10 lots, ne pouvant recevoir chacun qu'une seule construction à usage d'habitation.
  - les constructions et installations à usage d'activités ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir, compte tenu notamment de l'absence de réseau d'eau usée.
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

##### RAPPELS :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.*

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U1 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie :
 

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

Une plate-forme de 5 m minimum, comportant une chaussée de 3 m minimum peut être exigé. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles ont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès :  
L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.

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

(VOIR LE SCHEMA DE LA PAGE 5)

**RAPPEL :**

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

#### ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Assainissement - Eaux usées :  
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Assainissement - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

#### ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

#### ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

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

(VOIR LE SCHEMA DE LA PAGE 6)

#### ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
  - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m sur cette limite.
  - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (séjours, cuisines, chambres, bureaux), et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- Des implantations sur limite séparative peut également être autorisée :
  - Dans le cas de constructions annexes dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.
  - Dans le cas d'une construction s'adossant à un bâtiment de hauteur sensiblement égale sur le terrain voisin.
  - Pour les constructions dont l'implantation en mitoyenneté est prévue au plan de masse d'un lotissement ou d'une opération d'habitations groupées.
- Dans le cas où ils sont autorisés, les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.

(VOIR SCHEMA DE LA PAGE 7)

#### ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

(VOIR SCHEMA DE LA PAGE 7)

#### ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

#### ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

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

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

#### ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10°.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
- Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup>, présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.  
Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

#### ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

#### ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



## CHAPITRE III - ZONE U - Secteur Ue

Le secteur Ue est un secteur d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- A l'exception de l'agrandissement ou du changement d'affectation des constructions existantes, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt existante ou à créer dans la zone.
- Les activités du secteur primaire sont interdites.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans le secteur. Ces constructions respecteront le règlement de la zone U (pages 4 à 10).
  - Les équipements publics liées ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur.
  - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
  - L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'un total de 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
  - Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.

#### RAPPELS :

- \* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme
- \* Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie :
 

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur de la plate-forme soit au moins égale à 5 m et celle de la chaussée à 3 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée.

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

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.

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

#### ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :  
Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Assainissement - Eaux usées :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.  
Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernées sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Assainissement - Eaux pluviales.  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

#### ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.  
Toutefois, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre et jusqu'en limite de voie.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour des constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.  
(VOIR SCHEMA DE LA PAGE 7)

#### ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

#### ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

##### RAPPEL :

*Il est fait application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme*

#### ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

##### RAPPEL :

*Il est fait application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme*

#### ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des trois premiers mètres de la marge de reculement.

#### ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



## CHAPITRE IV - ZONE AU

Zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerces, activités urbaines non-nuisantes. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble

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

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
  - les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les carrières.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - les lotissements à usage d'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain. Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.
- Outre les obligations définies à l'alinéa ci-dessus, sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - les constructions et installations à usage d'activités ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain.
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

#### RAPPELS :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.*

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Une plate-forme de 5 m minimum, comportant une chaussée de 3 m minimum peut être exigé. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles ont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- **Accès :**  
L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.

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

(VOIR SCHEMA DE LA PAGE 5)

**RAPPEL :**

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

#### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- **Assainissement - Eaux usées :**  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité et télécommunications :**  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

#### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

LES ARTICLES AU6 à AU14 SONT IDENTIQUES AUX ARTICLES U6 à U14.



## CHAPITRE V - ZONE AU - Secteur AUe

Secteur non équipée, destinée à l'urbanisation future. Il est destiné aux fonctions d'activités et à leur accompagnement, équipements spécifiques, résidences liées aux activités, etc. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble

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

#### ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- A l'exception de l'agrandissement ou du changement d'affectation des constructions existantes, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt.
- Les activités du secteur primaire sont interdites.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - les lotissements industriels ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain. Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.
  - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans le secteur. Ces constructions respecteront le règlement de la zone U (pages 4 à10).
  - Les équipements publics liées ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur.
  - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
  - L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'un total de 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
  - Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.

#### RAPPEL :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.*

LES ARTICLES AUe3 à AUe14 SONT IDENTIQUES AUX ARTICLES Ue3 à Ue14.



## TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## CHAPITRE I - ZONE A

La zone A est réservée à l'activité agricole.

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

## ARTICLE A1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec l'activité agricole.

**RAPPEL :**

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

## ARTICLE A1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
  - constructions et installations à usage d'habitation liées à l'activité agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
  - les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - les abris de jardin liés aux jardins familiaux, sous réserve que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
  - les installations classées liées à l'exploitation agricole, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
  - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
  - les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

**RAPPEL :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie :
 

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.
- Accès :
 

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

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

Le long de la RD 918 les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

#### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- Assainissement - Eaux usées :  
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Assainissement - Eaux pluviales :  
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

#### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
(VOIR SCHEMA DE LA PAGE 7)

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas la hauteur n'est pas limitée.

#### RAPPEL :

*Il est fait application de l'article R 111 21 du code de l'urbanisme.*

### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect avec les constructions existantes et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11.

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.
- Les haies existantes, quelque soit leurs dimensions, doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



## CHAPITRE II - ZONE N

La zone N s'étend sur la vallée de l'Arnon et ses abords, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que des risques d'inondations.

Elle comporte :

- un secteur N1, à l'intérieur duquel une construction limitée est autorisée.
- un secteur N2, à l'intérieur les modifications, agrandissements et changements d'affectation des bâtiments existants sont autorisés.

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nature d'utilisation ou d'occupation des sols est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article N 2 ci-après.

**RAPPEL :**

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

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

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
- Dans l'ensemble de la zone :
  - L'extension mesurée et la transformation des constructions et installations existantes.
  - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
  - Les constructions annexes aux bâtiments existants.
  - Les constructions et installations destinées à des équipements publics à caractère sportif ou de loisirs.
  - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
  - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
- Sont en outre autorisées, dans le secteur N :
  - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement non-permanent des caravanes isolées, hors des zones d'aléa fort et très fort de la vallée de l'Arnon.
- Sont en outre autorisées, dans le secteur N1 :
  - Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes.
  - Les constructions à usage d'activités artisanales liées aux habitations existantes.
- Dans le secteur N2 ne sont autorisés que :
  - les constructions liées à l'activité agricole dans la proximité immédiate des bâtiments existants,
  - l'agrandissement mesuré, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, pour des usages d'habitation ou d'artisanat liés à ces habitations, sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.
  - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.

**RAPPEL :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie :  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.
- Accès :  
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Le long de l'ancienne RN 20 les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- Assainissement - Eaux usées :  
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Assainissement - Eaux pluviales :  
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public, dans les conditions fixées à l'article précédent.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.  
(VOIR SCHEMA, PAGE 7)

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas la hauteur n'est pas limitée.

##### **RAPPEL :**

*Il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme*

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect avec les constructions existantes et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11.

#### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.
- Les haies existantes, quelque soit leurs dimensions, doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



# ANNEXE 1

## PREFECTURE DU CHER ARRETE N° 2000/1/ 779 du 11 juillet 2000

portant classement des infrastructures de transport  
terrestres sur le territoire de la commune de MEREAU

*Le préfet du département du Cher,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,*

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R 111-4- 1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la constructions et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis de la commune de MEREAU suite à la consultation du 10 mars 2000,

Vu l'avis du comité de pilotage réuni le 27 mai 1999,

### Arrête :

#### Article 1

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Cher aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le(s) plan(s) joint(s) en annexe.

#### Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Nom de l'infrastructure	Commune concernée	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
SNCF	MEREAU	limite de commune à limite de commune	1	300 m	0
A 20	MEREAU	limite de commune à limite de commune	2	250 m	0
D 320	MEREAU	A20 (axe du giratoire) Limite nord de la commune	4	30 m	0

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »,
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Cette distance est mesurée

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

### Article 3

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

### Article 4

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne(en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

### Article 5

Le présent arrêté est applicable, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département et de son affichage dans la maille de la commune concernée.

### Article 6

La commune concernée par le présent arrêté est MEREAU.

**Article 7**

Des copies du présent arrêté sont adressées :

- au maire de la commune concernée,
- au directeur départemental de l'équipement.

**Article 8**

M. le sous-préfet de Vierzon, Monsieur le maire de Méreau, M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

*VOIR PLAN DE LA PAGE SUIVANTE*

# CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

