document nº 4

département du cher

commune de veaugues

plan local d'urbanisme

approuvé le.....

règlement d'urbanisme

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

SOMMAIRE			
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 2	
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	ZONE U - PAGE 5	
	URBAINES	ZONE Ue – PAGE 12	
	ORD/ (II VES	ZONE AU - PAGE 15	
		ZONE AUe - PAGE 20	
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	PAGE 24	
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	PAGE 28	
ANNEXE	Arrêté portant classement des infrastructures de transport terrestre	PAGE 32	



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 VEAUGUES.

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 R. 111-1 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 R. 111-4: Protection des vestiges archéologiques.
 - Article R. 111-15: Respect de l'environnement.
 - 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.
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones agricoles et naturelles.
- Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé.

Elles sont dénommées :

- Zones U, d'urbanisation existantes,
- Zones AU, destinées à l'urbanisation.
- La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général,
- La zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, couvre l'espace situé hors des zones urbaines, 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, précisant leur destination et les collectivités, services et organisme publics bénéficiaires (article R. 123-11 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 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 Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

• Conformément aux dispositions de la loi 2003-707 du 1er avril 2003 relative à l'archéologie préventive, 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.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

TERRAINS ENCLAVES

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.

DEFINITION DE LA NOTION DE « PIECE PRINCIPALE »

Article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation: un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

DEFINITION DE LA NOTION « D'ANNEXE »

Au sens du présent règlement, est considéré comme bâtiment annexe toute construction **non accolée** à la construction principale et ne comportant pas de pièce principale (voir définition ci-avant). Les constructions accolées, quelque soit leur destination, sont considérées comme extension de la construction principale.

HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Sauf précisions contraires, les hauteurs de constructions s'entendent « à l'égout des toitures ».

ESPACES BOISES CLASSES

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.



ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER - EXTRAIT DE L'ARTICLE L.123-1-7°DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestière à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

7° 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.

.....

ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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.

NB: A l'approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondation et coulées de boues » dans le SANCERROIS (en cours d'élaboration), les règles édictées par ce document j'ajouterons aux règles du présent règlement de PLU.

Les deux règlements ne visant pas les mêmes finalités, les occupations et utilisations du sol admises, ne le seront que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante » entre celle du P.L.U et celle du P.P.R.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U

La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du territoire communal. Elle concerne l'ensemble du village de VEAUGUES et ses abords immédiats d'extension ancienne ou récente.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits:
 - les groupements ou ensembles de bâtiments d'activité industrielle ou commerciale,
 - les terrains de camping, le camping isolé, les résidences mobiles de loisir ainsi que les habitations légères de loisir,
 - 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 carrières.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts, 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 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

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 largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

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

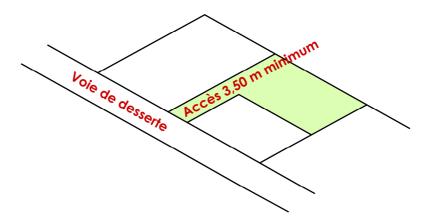
Lorsque leur situation le permettra, les lotissements ou groupes d'habitation devront obligatoirement comporter au minimum deux débouchés sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.



ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES (Suite)

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.



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.

 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. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

• Electricité et télécommunications :

Les constructions doivent être desservies par le réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

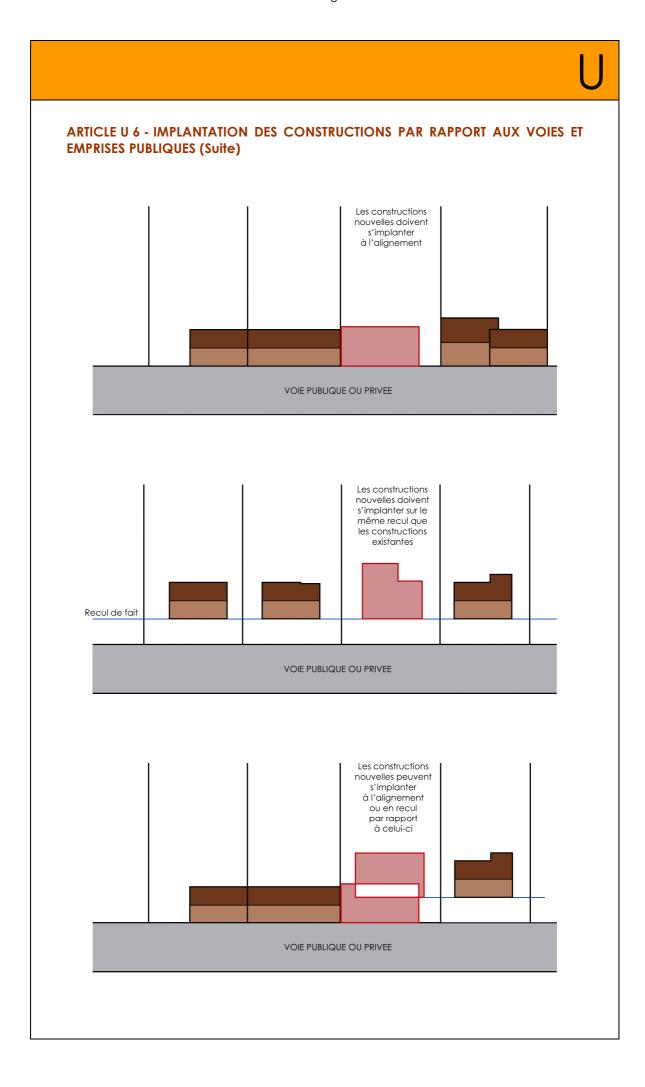


ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

 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.

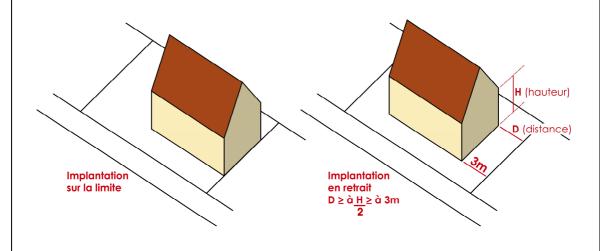
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 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.
- L'implantations des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (Voir les schémas de la page suivante).
- Toutefois et dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte 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 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.



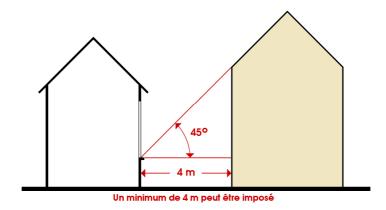
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, 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, et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- Toutefois, l'agrandissement de bâtiments existants, implantés à moins de 3 m de la limite séparative, peut être autorisé dans le prolongement de l'existant, dès lors qu'il n'entraîne pas d'ouverture de baies de pièces principales sur la limite.



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.



U

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables. Les « sous-sols surélevés » sont assimilés à des rez-de-chaussée.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation 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 et pour les activités, 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 5°.
- 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.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
 - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture.
 - Soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures, y compris des clôtures végétales, ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques, posés ou intégrés à la toiture.
- L'inclinaison des toitures doit être au minimum de 70 % (35°).
- Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
- Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m², pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- 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 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.
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.

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 conservés. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.
- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

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 Ue

Le secteur Ue est un secteur mixte d'activités économiques et d'équipements publics II concerne essentiellement à VEAUGUES la partie sud-est du village, autour de l'ancienne gare et la zone de silos agricoles.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'un lien avec une activité économique ou un équipement d'intérêt général.

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

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations 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.
 - 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

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 10 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:

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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. Les eaux nécessaires au fonctionnement technique des entreprises peuvent provenir de captages, forages ou de réserves d'eau de pluies, réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement - Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés 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.



ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (Suite)

Assainissement - Eaux pluviales :

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 exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont 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 5 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 15 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5 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.
- Dans tous les cas, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure aux nomes de protection applicables à l'exploitation classée.
- Dans le cas ou une implantation à une distance moindre peut être envisagée, conformément aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.



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. (Voir le schéma au bas de la page 9)
- Une distance minimale de 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces de travail.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au milieu urbain. Les bâtiments commerciaux, d'activités, de services ou d'équipements devront témoigner d'une rechercher architecturale et utiliser des matériaux de qualité.
- les enseignes seront seules admises en façade de bâtiment, à l'exclusion de tout message publicitaire, sous quelque forme que ce soit.
- Dans tous les cas, il est fait application des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Il est fait application des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).

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.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les arbres existants doivent être conservés. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- 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 II – ZONE AU

La zone AU est la 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, commerce, 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.

La zone AU comprend 2 secteurs:

- secteur AU1, immédiatement constructible,
- secteur AU2, constructible en seconde phase, après modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits:
 - les groupements ou ensembles de constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
 - les terrains de camping, le camping isolé, les résidences mobiles de loisir ainsi que les habitations légères de loisir,
 - 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 carrières.
- Tous types d'occupations ou d'utilisation des sols sont interdits dans le secteur AU2.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Dans l'ensemble de la zone: La transformation et le changement de destination des constructions existantes, ainsi que leur extension par application de la règle la plus favorable ci-dessous:
 - soit une augmentation de 50 % de la surface hors œuvre nette d'origine du bâtiment,
 - soit une augmentation de la surface d'origine du bâtiment, à concurrence d'un total de 200 m² hors œuvre nets comprenant la partie existante et la partie nouvelle de la construction.

Dans le secteur AU1: 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, présentant les caractères d'une bonne intégration au milieu urbain et ne compromettant pas un aménagement rationnel de l'ensemble de la zone. 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 dans le secteur AU1 les occupations et installations du sol ci-après :
 - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts 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 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.



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 8 m minimum, comportant une chaussée de 5 m minimum peut être exigé. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements.

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

Lorsque leur situation le permettra, les lotissements ou groupes d'habitations devront obligatoirement comporter au minimum deux débouchés sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.

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. (Voir le schéma de la page 7)

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

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.

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.

• 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. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.



ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (Suite)

• Electricité et télécommunications:

Les constructions doivent être desservies par le réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

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

- L'implantation des constructions respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois des implantations différentes, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte 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 m² 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 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, 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, et un minimum de 3 m dans les autres cas.

ARTICLE AU 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. (Voir le schéma au bas de la page 9)
- 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 AU 9 - EMPRISE AU SOL

• Néant.



ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables. Les «sous-sols surélevés» sont ici assimilés à des rez-dechaussée.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 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.

ARTICLE AU 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 5°.
- 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.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
 - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture.
 - Soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures, y compris les clôtures végétales, ne doit pas dépasser
 2.00 mètres.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques, posés ou intégrés à la toiture.
- Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
- Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- 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 AU 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 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,
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.
- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 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 - Secteur AUe

Le secteur AUe est non équipée, destiné à l'urbanisation future. Il est destiné à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics. 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.

Le secteur comporte deux localisations :

- Le prolongement de la zone d'activités existantes au sud du village de VEAUGUES,
- Une bande de terrains en bordure de la RD 955 à l'extrême nord-est de la commune, plus particulièrement destiné à la promotion des activités de la vigne.

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

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

 Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'un lien avec une activité économique ou un équipement d'intérêt général.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - 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 isolées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure, sous condition de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
 - 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.
 - Les équipements publics liés ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur.
 - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
 - 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

• Voirie :

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 10 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 :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



ARTICLE AUE 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. Les eaux nécessaires au fonctionnement technique des entreprises peuvent provenir de captages, forages ou de réserves d'eau de pluies, réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement - Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés 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 :

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 exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUE 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, 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 15 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5 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 AUE 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.
- Dans tous les cas, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure aux nomes de protection applicables à l'exploitation classée.
- Dans le cas ou une implantation à une distance moindre peut être envisagée, conformément aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE AUE 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. (Voir le schéma au bas de la page 9)
- Une distance minimale de 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces de travail.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

• Néant.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

• Il est fait application des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au milieu urbain. Les bâtiments commerciaux, d'activités, de services ou d'équipements devront témoigner d'une rechercher architecturale et utiliser des matériaux de qualité.
- les enseignes seront seules admises en façade de bâtiment, à l'exclusion de tout message publicitaire, sous quelque forme que ce soit.
- Dans tous les cas, il est fait application des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

• Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.



ARTICLE AUE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les arbres existants doivent être conservés. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est réservée à l'activité agricole et peut également admettre les équipements et installations d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur A1, à l'intérieur duquel le changement de destination des constructions est autorisé.

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'un lien avec l'activité agricole ou qui ne concernent pas la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations ci-après :
 - L'extension et la transformation et le changement de destination des constructions non agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., limitée à 50 % de la surface hors œuvre nette d'origine du bâtiment.
 - les constructions et installations liées à l'activité agricole, y compris les habitations, ainsi que les constructions et installations liées à la diversification agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
 - les installations classées ou non classées liées à l'exploitation agricole, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances et à condition que la distance d'implantation respecte la règle de réciprocité citée par l'article L. 111-3 du Code rural.
- les abris de jardin familiaux sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- Les exhaussements ou affouillement de sols nécessaires à l'activité agricole,
- les carrières, aux conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- En outre dans le secteur A1, sont autorisés l'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial, sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.

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. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Accès:

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

Au long des routes départementales, 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 conforme à la réglementation.

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.

Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

• 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.O.S. initial.
- 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 15 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.
- Au long de la RD 955, un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie doit être respecté pour constructions d'habitation admises dans la zone.

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

 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, 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 3 m.



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 le schéma au bas de la page 9).
- 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 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 un rez-dechaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas, Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

ARTICLE A 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, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il fait application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 (page 10).

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, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) doivent être préservées. Toute modification des ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

	A			
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.				



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle concerne à VEAUGUES toute la partie nord du territoire communal, depuis le pied du coteau boisé et viticole jusqu'à la limite communale.

La zone comporte un secteur de hameau **Nh**, concernant notamment EPIGNOL, Le BRIOU, Le Petit et le Grand VOISY, MARCY, à l'intérieur duquel des constructions nouvelles peuvent être admises.

La zone comporte également un secteur N1, sur lequel seule est admise la construction neuve de bâtiments annexes à l'existant.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits:
- Dans les secteurs N et N1 toutes natures d'utilisation ou d'occupation du sols autres que celles mentionnées à l'article N2 suivants.

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

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations ci-après :
- Dans l'ensemble de la zone :
 - La transformation et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que leur extension par application de la règle la plus favorable ci-dessous :
 - soit une augmentation de 50 % de la surface hors œuvre nette d'origine du bâtiment,
 - soit une augmentation de la surface d'origine du bâtiment, à concurrence d'un total de 200 m² hors œuvre nets comprenant la partie existante et la partie nouvelle de la construction.
 - Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
 - Les exhaussements ou affouillement de sols nécessaires à l'activité agricole,
 - le camping isolé et le stationnement des caravanes, à condition de ne présenter aucun caractère de permanence.
- Dans le secteur N1 :
 - Les bâtiments annexes aux constructions existantes.
- Sont admis en outre dans le secteur Nh :
 - Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ainsi que les ateliers artisanaux liés à ces habitations.

ackslash

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. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Accès

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

Au long des routes départementales 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

Equ:

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.

Dans le secteur Nh, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation par captage, forage ou puits est interdite. En cas d'insuffisance du réseau, le permis de construire des constructions à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public peut être conditionné à la réalisation de travaux de renforcement du 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 conforme à l'arrêté du 6 mai 1996.

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

• 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. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

 Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

• 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

- Dans les secteurs Nh et N1, l'implantations des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois et dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte 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. (Voir les schémas de la page 8)
- Dans le secteur N les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.
- Dans l'ensemble de la zone, 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 15 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5 m.
- Au long de la RD 955, un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie doit être respecté pour constructions d'habitation admises dans la zone.

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

• Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, 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 3 m.

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 le schéma de la page 9).
- 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 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 un rez-dechaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas, Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.



ARTICLE N 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, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les secteurs Nh et N1, les constructions doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 (page 10).
- Dans le secteur N, Il fait application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).

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, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) doivent être préservées. Toute modification des ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la surface du terrain ou de l'unité foncière, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) détermine la surface hors œuvre nette des constructions autorisées.
- Dans les secteurs N1 et Nh le C.O.S. est fixé à 0.20
- Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur N.

ANNEXE 1

PREFECTURE DU CHER ARRETE N° 2000/1/ ... du .. juillet 2000

portant classement des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de la commune de VEAUGUES

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 construction 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	VEAUGUES	suite à la consultation du	2000,
----------------------------	-----------------	----------------------------	-------

Vu l'avis du comité de pilotage réuni le,

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	Commune	Délimitation	Catégorie	Largeur	type de tissu
l'infrastructure	concernée	du	de	des secteurs	(rue en « U »
		tronçon	l'infrastructure	affectés	ou tissu
				par le bruit	ouvert)
		de limite de			
D 955	VEAUGUES	commune à	3	100 m	0
		limite de			
		commune			

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 :

Catégori	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de référence
е		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 mail-le de la commune concernée.

Article 6

La commune concernée par le présent arrêté est VEAUGUES.

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 secrétaire général de la préfecture, M. le maire de VEAUGUES, M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

