



PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE GRACAY
(18)

PIECE 3. LE REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU de la commune de Graçay subira les modifications suivantes et sera ainsi complété :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (non opposable)

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Aca** qui correspond à une zone où le stationnement des caravanes est autorisé sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisance.
- **AI** qui correspond à une zone agricole industrielle où les installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de services sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou pollution.

Cette zone concerne notamment : ~~5 STECAL~~ : 4 STECAL

- Plaisance/Restaurant les routiers,
- Plaisance/la Ferme,
- Les locaux Poubeau,
- ~~Les silos situés route de Romorantin,~~
- Usine Verte RD922.

ARTICLE A- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole

Dans le sous-secteur **AI** sont interdites toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole industrielle.

ARTICLE A- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées aux besoins de l'exploitation agricole exigeant une présence permanente, rapprochée et justifiée. La construction doit être à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, sauf contraintes techniques justificatives ou dans la continuité d'un groupement bâti proche (village ou hameau, véritable noyau bâti) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir et qui ne compromet pas le développement des activités protégées dans la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, éolien, télécommunications ...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;

- les installations de production d'électricité sous réserve qu'elles utilisent les énergies renouvelables (éolienne, énergie photovoltaïque, méthanisation) et leurs ouvrages annexes ;
- la suppression des éléments de paysage identifiés selon l'article L. 151-10 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les changements de destination pour des activités non liées à l'agriculture, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ;
- les activités de diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'exploitation, et qui en restent l'accessoire (activités d'hébergement, de restauration, d'accueil pédagogique, de camping à la ferme...); Ces activités de diversification doivent s'insérer dans le bâti existant, il ne s'agit pas de créer de nouvelles constructions pour pouvoir les mettre en place ;
- l'extension mesurée d'une habitation existante : la surface de plancher créée sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du document sous deux conditions :
 - o La surface initiale de la construction principale est supérieure à 60m²,
 - o La surface de plancher après travaux (existant + extension) ne doit pas excéder 250 m² ;
- les annexes : la surface de plancher ne peut excéder 25 m² ;

Dans le sous-secteur Aca est autorisé le stationnement des caravanes isolées sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances.

Dans le sous-secteur AI Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.

ARTICLE A- 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne serait la moindre.

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

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie, protection civile, et collecte des ordures ménagères.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

ARTICLE A- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure

réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement non collectif sur la parcelle. Les constructions agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2) Assainissement

a) Eaux usées

❖ Pour les zones d'assainissement collectif

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'alimentation en eau ne se fait pas par le réseau public, un système de comptage devra être installé au niveau du rejet.

❖ Pour les zones d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le règlement du SPANC et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

- Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

b) Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route est soumis à autorisation dans le respect des règlements de voirie publique.

3) Réseau électrique et téléphonique

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

4) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter :

- à plus de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A20.
- à 5 m minimum de l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées sur justification.

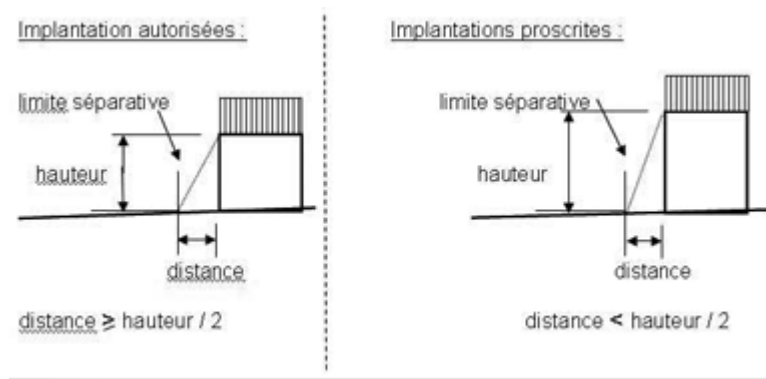
Les projets d'extension doivent respecter l'alignement de fait existant : les extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 5 m sont autorisés sur justification.

Dans le sous-secteur AI : les conditions d'implantation sont les mêmes qu'en zone A.

ARTICLE A- 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 mètres à l'égout du toit 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 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et leurs ouvrages annexes.



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

Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments d'habitation voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

Pour les piscines, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Pour les abris d'animaux, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Dans le sous-secteur AI : les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont les mêmes qu'en zone A.

ARTICLE A- 9 EMPRISE AU SOL

Pour les extensions, elles ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

Les annexes devront au maximum avoir une emprise au sol de 30m².

Les abris animaux, ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur AI : Les extensions devront être encadrées. Elles ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière. Toute extension devra assurer son insertion dans l'environnement, et veiller au maintien du caractère naturel, agricole et paysager de la zone.

ARTICLE A- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faitage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale comptée du terrain naturel au faitage de la construction est de 6 m.

Pour les extensions, prévues par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la hauteur du faîtage de l'extension doit être inférieure ou égale au faîtage de la construction principale. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur devra être à 4 mètres de l'acrotère (= 1 niveau).

Pour les annexes, elles devront se limiter à un unique niveau avec une hauteur de 5 mètres au faîtage. Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être à 4 mètres de l'acrotère.

Pour les abris à animaux, la hauteur devra être inférieure ou égale à 3m50 par rapport au faîtage ou l'acrotère.

Dans le sous-secteur AI : les conditions de hauteur des constructions sont les mêmes que pour la zone A. Toutes constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage devront s'assurer de leur insertion dans l'environnement et veiller au maintien du caractère naturel, agricole et paysager de la zone.

ARTICLE A- 11 ASPECT EXTERIEUR

➤ Constructions à usage d'habitation et annexes

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.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,50m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

a) Murs extérieurs

Les façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi des ciments est à proscrire.

Les dispositifs d'occultation

Les teintes des occultations et des fenêtres seront identiques ou coordonnées.

Les éléments en bois

Les éléments en bois qui resteront apparents seront teintés ou peints de façon à s'adapter dans leurs teintes aux paysages avoisinants.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales pourront être plates, à deux versants ou plus.

c) Bâtiments annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.

Les vérandas (en extension de bâtiments existants) ne sont pas soumises à ces prescriptions particulières.

d) Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

➤ Constructions à usage agricole

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- opter pour des couleurs identiques ou de même tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier ;
- ne pas laisser nus les matériaux destinés à être enduits.

Dans le sous-secteur AI :

➤ Bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne exécution de la construction, la tenue globale de la zone et l'harmonie du paysage. Les surfaces extérieures pleines s'inséreront dans l'environnement.

Il est souhaitable de réaliser une bonne proportion entre la hauteur et la longueur des façades.

Il est préférable de disposer le bâtiment imposant en second plan et de mettre en façade l'élément bâti le plus faible. Les locaux à usage de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

ARTICLE A- 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions.

ARTICLE A- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une intégration paysagère des bâtiments agricoles sera recherchée grâce à un aménagement paysager utilisant des essences locales.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essences locales formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Deux arbres au moins de haute tige doivent être plantés pour 100 m² de plancher. Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 et 2 000 m² doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m² doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et des haies.

Dans le sous-secteur AI :

Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE A-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE A-15 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.