

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.
- 2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU
D'AMENAGER
 - 2..1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME
 - 2..1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
 - 2..1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-19 DU CODE DE L'URBANISME
 - 2..1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER
 - 2..1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
 - 2..1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE
 - 2..1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS
- 2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES ET INCIDENCES
 - 2..2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE
 - 2..2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS
- 2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU
SOL
 - 2..3.1 CAMPING ET CARAVANAGE
 - 2..3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES
- 2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME
 - 2..4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL)
 - 2..4.2 REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE
 - 2..4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.
 - 3.1.1 ZONES URBAINES
 - 3.1.2 ZONES NATURELLES
 - 3.1.3 EMBLEMES RESERVES
- 3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES
 - 3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE
 - 3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
 - 3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU
 - 3.2.4 LES ANNEXES A L'HABITATION ET A UNE ACTIVITE
 - 3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
 - 3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES
DE STATIONNEMENT
- 3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES
 - 3.3.1 L'AGRO TOURISME

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 4- LEXIQUE ANNEXE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES
--

ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **LIGNEROLLES**

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.**

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II et III du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2-1 à 2-3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.**2.1.1. REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet:

- n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers(R.111-4);
- ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) et la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat déterminent le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

2.1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R. 123-19

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain);

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.1 11-7 ET L.1 11-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations:

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L. 111-9);
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse:
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10);
 - b) l'exécution future du Plan Local d'Urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-6, premier alinéa).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au plan local d'urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS – CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1 et R.112-2.

Ce calcul détermine la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé.

Ce calcul sert de base à la détermination:

- de la taxe locale d'équipement (TLE) et des diverses taxes départementales

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation. La limite (1.52 E par mètre carré -valeur au 2 février 1995-) et le taux sont modifiés le 1er juillet de chaque année par délibération du conseil général en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Le cumul des deux taxes précitées ne peut excéder la limite fixée comme il est dit ci-dessus (Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-11-1 à L.332-11-2.

Le régime prévoit :

- de la part du propriétaire ou du lotisseur la Participation aux Voies et Réseaux (PVR) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont rattachés.
Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains.
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive.

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanage, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent:

- les sites classés ou inscrits
- les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France);
- la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée:

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique;

- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du Code Rural relatifs aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2 ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

La commune de LIGNEROLLES n'est pas aujourd'hui concernée par un arrêté de ce type. Néanmoins, au regard de l'article R.111.3.1 du code de la construction et de l'habitation, des dispositions s'imposent en matière d'isolement acoustique général des maisons d'habitation.

Les dispositions applicables résultent (à compter du 1er janvier 2000) de l'arrêté du 30 janvier 1999 (JO du 17 juillet 1999).

La valeur minimale d'isolement acoustique est fixée à 30 dB (A).

2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le Code du Patrimoine (ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004) au livre V - « Archéologie », régit la mise en œuvre et l'application de l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.1.1 ZONES URBAINES

- Zone Ua Zone centrale du bourg ancien.
- Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine
- Zone Uc Zone d'extension urbaine contemporaine
- Zone AUc Zone d'extension urbaine à court et moyen terme
- Zone AU Zone d'extension future dont l'ouverture est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU

3.1.2 ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Zone A Zone à vocation agricole strictement protégée.
- Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
- Zone Nh zone naturelle habitée
- Zone Nt, zone naturelle à vocation touristique, sportive et de loisirs

3.1.3 EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du PLU.

3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants);
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R.315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants);
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivants);
- ⇒ les installations et travaux divers -parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier -dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier);
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) (dans les secteurs définis à l'article L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement...).

3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques, les postes de contrôle et de régulation SNCF ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation. Les pylônes et poteaux de plus de 3 mètres sont autorisés sous condition de participation au choix par la municipalité.

Ils peuvent être implantés:

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée),

- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport à une construction existante sur le terrain.

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 du règlement de zone.

Au delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14). Les pylônes et poteaux de moins de 12 mètres sont exempts de ces dispositions.

3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU:

- Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 2
 - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
- Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre:

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.2.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 4)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², avec une hauteur maximale de 4 m.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexes, dont la superficie excède 20 m², ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant);
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.3.1 AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agrotourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones agricoles et naturelles (à l'exception des zones AU) sous les conditions suivantes:

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

3.3.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires du Code du Patrimoine (Art.524-1) notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

<p style="text-align: center;">TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>

ZONE Ua

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre du bourg ancien. La densité est forte, et le tissu urbain continu. Les occupations du sol sont ici admises dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces et de services.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les opérations groupées
- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ua2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage;
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes;
- les carrières et gravières;
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit;
- les exhaussements du sol;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie – Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera

notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions qui sont existantes en retrait, sous réserve d'une implantation dans leur prolongement.

Sur les terrains qui comportent déjà une construction à l'alignement, d'autres bâtiments pourront être implantés en retrait, notamment des annexes indépendantes, selon les règles définies aux articles suivants.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement de 3,00 m au minimum.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS -CLOTURES

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35° et 45° suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol.

L'orientation des implantations et des faitages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge ; les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites. La tôle ondulée est interdite en toiture et en bardage.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti sur une hauteur maximale de 0.80 m. Un complément de hauteur peut être assuré par un barreaudage ou un treillage à maille rectangulaire jusqu'à 2 m de hauteur.

Le portail sera en retrait de 5 m.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, devront être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Ub

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article UB 2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur, et ne desservira qu'un seul logement. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif. Si le réseau public n'existe pas, l'assainissement individuel devra être conforme au schéma directeur d'assainissement et devra être conçu suivant les règles de l'art.

a - Eaux usées – Toute construction neuve doit être prévue pour se raccorder au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C- Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines. Dans le cas d'un lotissement type maison de ville, le règlement de lotissement s'appliquera.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur des bâtiments publics et artisanaux est autorisée jusqu'à 10 m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35° et 45° suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses sont autorisés pour des raisons architecturales.

L'orientation des implantations et des faitages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes et dans l'esprit du rapport de présentation. Les tuiles seront de couleur rouge ; les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites. La tôle ondulée est interdite en bardage.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.80 m de hauteur maximum, pouvant être complétée par des barreaudages ou treillages en maille rectangulaire. La hauteur maximale du total sera de 2 m.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,

- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Caractère de la zone:

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc2;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureaux et de services.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les opérations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

La voie ferrée traversant la zone Uc : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone Ub est soumise aux dispositions particulières de la servitude T1 (dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur, et ne desservira qu'un seul logement. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées - L'assainissement individuel doit être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C- Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains auront une surface minimum de 1000 m², sauf indication contraire du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Toute construction nouvelle pourra être implantée soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie, soit en retrait, sous réserve d'assurer une certaine cohérence au village.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures seront adaptées au matériau utilisé. L'orientation des implantations et des faitages devront être choisis en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour un choix architectural d'intégration au paysage.

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge.

La tôle ondulée est interdite en couverture et bardage.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II – CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant le caractère rural et la végétation existante ainsi que les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations ne respectant pas les dispositions des I et II de l'article AU2.

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

I- Sous réserve des conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation, énumérées au II ci-dessous, sont admises:

- les constructions visées aux articles Ub2.

II - L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune disposition particulière.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Aucune disposition particulière.

ZONE AUc

Caractère de la zone:

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le règlement

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

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AUc 2
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

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

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services, les piscines et annexes de l'habitation.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 75 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie

Les voies existantes donnant accès à plusieurs terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 5 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

a - Eaux usées - L'assainissement non collectif doit être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons d'habitation ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture.

Lorsque l'activité le justifie cette hauteur pourra être portée à 9 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette limite.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures seront adaptées au matériau utilisé. L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol ou pour un choix architectural d'intégration au paysage.

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les tuiles seront de couleur rouge.

La tôle ondulée est interdite en couverture et bardage.

II – CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant le caractère rural et la végétation existante ainsi que les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Caractère de la zone:

Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le sous-secteur Ax est réservé à l'exploitation agricole seule.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2. Dans le sous-secteur Ax sont interdits les logements des exploitants ou employés.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admis :

- Le logement des exploitants agricoles (définition MSA) et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- la construction des bâtiments d'exploitation agricole situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante de tiers;
- les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme;
- Les constructions annexes sont autorisées conformément à l'article 3.2. des dispositions générales de l'ensemble des zones.
- les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.
- l'abri des animaux et les centres équestres sont autorisés.

Dans le sous-secteur Ax ne sont autorisés que les bâtiments d'exploitation agricole et les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.

La voie ferrée traversant la zone A : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone A est soumise aux dispositions particulières de la servitude T1 (dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès, particulièrement pour le domaine ferroviaire, doivent être adaptés aux besoins des constructions, des équipements publics et installations qu'ils doivent desservir, ou des exploitations agricoles. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable . Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

b. Assainissement . Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme au Schéma Directeur d'Assainissement..

c. Autres réseaux

Sans objet.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 5 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres .

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos ou d'installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes des toitures devront être compatible avec le matériau utilisé.

L'orientation des implantations et des faitages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les travaux de couverture, les bardages verticaux et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N2.

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

Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes, lesquelles ne pourront faire l'objet que d'annexe ou d'extension mesurées. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

Dans le secteur Ni de la zone inondable du Cher, les constructions sont soumises aux servitudes de zone inondable.

Sont autorisés l'implantation d'équipements publics de type technique (transformateur, station d'épuration...)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

a. Accès. Dans la zone proprement dite, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonnée à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie. La création de voies nouvelles est interdite en zone N.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N2.

b. Assainissement - L'assainissement sera individuel de type séparatif en attente de la réalisation du réseau d'assainissement public et sera conforme au Schéma Directeur d'Assainissement. Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

c. Autres réseaux

Sans objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées:

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

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

La marge d'isolement doit en principe résulter du projet d'aménagement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les extensions mesurées autorisées à l'article N 2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

En secteur Ni, zone inondable du Cher, les clôtures de plus de 2 fils sont soumises à déclaration.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé, à l'exclusion de tout revêtement bitumineux. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Nh

Caractère de la zone

Les « zones Nh » sont des zones construites de faible étendue réservées à l'habitat inclus dans les zones agricoles ou naturelles. Elles concernent tous les types de constructions de toutes les époques qui se sont développées de façon diffuse sur le territoire de la commune.

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone proprement dite sont autorisés :

- Les extensions limitées des bâtiments existants,
- Les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Les annexes de bâtiments existants , les piscines et leurs annexes techniques,
- Les cabanes de jardins,
- Les abris pour animaux.
- L'implantation d'équipements publics ou de type technique de faible importance (transformateur, station d'épuration, relais téléphonique...).

Le cas échéant, les constructions existantes, répondant aux conditions ci-dessus, pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable - Sans objet.

b. Assainissement - L'assainissement sera individuel en conformité avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

c. Autres réseaux - Sans objet.

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront respecter l'environnement et être établis à 3 m des emprises publiques. Il en est de même pour les extensions sauf si le bâtiment principal est déjà implanté sur limite.

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

Toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être établies soit au droit des limites séparatives soit à 3 m en recul.

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

Implantation libre.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardins seront inférieurs à 20 m².
Les garages auront une superficie maximale de 25 m².

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder l'existant, ou tout au plus 7 mètres à l'égout des toitures.

Les abris pour petits animaux ne pourront excéder 3 m en hauteur.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les extensions, les constructions d'annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Les teintes des façades et toitures seront en harmonie avec les teintes du bâti environnant. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures neuves à pans seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.

La restauration de constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ZONE Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'aménagement touristique de nature écologique, de loisirs et de sports.

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

ARTICLE N° 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous aménagements, constructions et affectations qui ne sont pas énumérés à l'article N° 2 ou ne constituent pas des éléments complémentaires nécessaires à la pratique des activités autorisées.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admis que :

- Les constructions et installations destinées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que les logements liés à l'exploitation et au fonctionnement de ces activités,
- L'aménagement de terrain de camping ou de caravaning, sous réserve que la finalité de protection ne soit pas remise en cause,
- les locaux, outillages ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées.

La voie ferrée traversant la zone Nt : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone Nt est soumise aux dispositions particulières de la servitude T1 (dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Pour être aménagé en installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et à la pratique de loisirs non bruyants, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ces accès ne doivent pas gêner la circulation publique.

En tout état de cause, l'aménagement de l'accès devra permettre l'intervention efficace des services d'incendie et de secours jusqu'aux constructions et installations.

Tout accès aménagé pour la circulation des véhicules devra obligatoirement être accompagné d'un accès réservé aux piétons, indépendant de la chaussée.

B - Voirie - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. La vocation particulière de la zone nécessite en outre la prévision d'un maillage de cheminement piétonnier interdit à la circulation des véhicules.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a. Eaux usées. Tout procédé d'assainissement individuel doit être conforme au schéma directeur d'assainissement communal.

b. Eaux pluviales. Le réseau collectif des eaux pluviales devra être adapté aux différentes installations, constructions et infrastructures pour permettre le bon écoulement des eaux superficielles en toute circonstance, compte tenu de la nature au sol.

C - Autres réseaux. La desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions devra être prévue et réalisée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que la dite marge ne puisse être inférieure à 3 mètres.
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, lorsqu'il s'agira de locaux d'hébergement ou de travail.
Toutefois, elle devra être au moins égale à 8 mètres entre deux habitations légères de loisirs.
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de disposition particulière.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne dépassera pas 6 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

I - BATIMENTS

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants.

Les teintes des façades et toitures seront en harmonie avec les teintes du bâti environnant. Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, machineries d'aération ou de réfrigération, sortie de secours, postes électriques, citernes de gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service...) paraboles ou antennes, à l'exception des panneaux solaires, devront être implantés dans des endroits peu visibles intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

II - CLOTURES

Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures devront s'intégrer totalement dans l'environnement naturel, et notamment la végétation.

En sous secteur Nti, zone inondable du Cher, les clôtures de plus de 2 fils sont soumises à déclaration.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des espaces aménagés situés le plus près possible des voies publiques. Ces espaces devront être dimensionnés en raison de la fréquentation potentielle des équipements.

Tout revêtement bitumineux est interdit.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les équipements publics ou privés admis dans cette zone doivent faire une très large part à l'accompagnement paysager des aménagements et constructions.

Partout où il y aura nécessité de délimitation de propriété ou d'installations, on devra privilégier la constitution de haies champêtres.

Les espaces non occupés par les bâtiments, les terrains de pratique des loisirs et les zones de dégagements induites, ainsi que les voies de circulation intérieure des véhicules et les aires de stationnement, devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain au minimum, sous réserve d'intégration au projet global d'aménagement.

Pour l'application de cette règle, il pourra être tenu compte des sujets existants, mentionnés dans les projets d'aménagement comme étant à conserver.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,20.

TITRE 4 - LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT

On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par:

- ✓ le Préfet, pour les routes nationales;
- ✓ le Conseil Général, pour les routes départementales;
- ✓ le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle;
- l'interdiction de travaux de renforcement dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer un alignement.

(PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

ANNEXES

Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement:

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs,
- abris ou cabanes de jardin,
- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation. Vis à vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle qui ont eu pour effet notamment de rendre caducs les articles 48 à 50 du règlement sanitaire départemental.

CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.
- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

CLOTURE

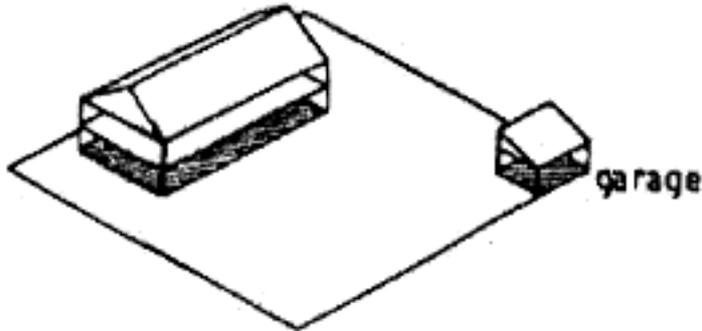
Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un P.L.U., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (articles R.441-1 et s.) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La

présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- ★ Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

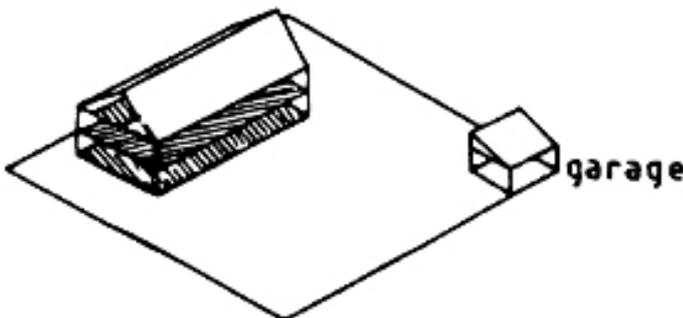


Surface du terrain

C.E.S. = Surface hachurée

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.



C.O.S. = Surface hachurée
Surface du terrain

Pour calculer la surface hors oeuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.). Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 1585 D du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

EMPLACEMENT RESERVE

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLE

Fractions de sol telles qu'elles sont délimités par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

STATIONNEMENT (AIRE DE)

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.L.U. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement I nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute).

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêt de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).