

Appartement 119, résidence « Claire Joie »,
3 rue François Villon, 18000 Bourges
Téléphone et Télécopie : 02 48 24 28 29
Téléphone mobile : 06 80 87 66 11
Courriel : coste.ingenierie@orange.fr

N° SIRET 408 154 00029
Code APE 742A

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Assistance à Maîtrise d'œuvre
Aménagement

Jacques COSTE

Ingénierie

COMMUNE DE CIVRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 3.1

REGLEMENT

Avril 2010

- pages 2 à 4**TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**
- pages 5 à 18**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**
 incluant :
 => pages 6 à 11.....**Chapitre 1 - ZONE U**
 => pages 12 à 17.....**Chapitre 2 - ZONE AU**
- pages 18 à 30**TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**
 incluant :
 => pages 19 à 24..... **Chapitre 1 - ZONE A**
 => pages 25 à 30..... **Chapitre 2 - ZONE N**

SOMMAIRE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de CIVRAY.

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

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R111.1 à R111.24 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.6).

Enfin, les autres codes ou réglementations applicables aux constructions, aux établissements recevant du public, aux établissements classés, aux activités bruyantes, aux nuisances diverses, restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines : auxuelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :

- U : zone d'habitat regroupant des zones denses, aux caractères urbanistiques du XIX^e siècle et des zones d'habitat pavillonnaire aux caractères du XX^e siècle, comprenant uniquement le bourg de Civray ;
- AU : zone d'urbanisation future comprenant :
 - => le secteur AU a au Sud-Est du bourg de Civray, qui selon les principes d'orientation définis en annexe du P.A.D.D. pourra être sous divisé en :
 - un espace d'équipements publics ;
 - un espace d'habitat pavillonnaire ;
 - un espace pour activités.
 - Nota : Les espaces ne sont pas définis au plan de zonage, et le seront ultérieurement en fonction des besoins qui se manifesteront concrètement.
- => Le secteur AU b au Nord-Est du bourg de Civray, qui selon les principes d'orientation définis en annexe du P.A.D.D. accueillera de l'habitat pavillonnaire parmi lequel pourront exceptionnellement s'implanter des activités non contraignantes pour le voisinage.

Zones agricole et naturelle : auxuelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- A : zone réservée à l'activité agricole incluant des zones en pastillage A dans lesquelles le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial est admis, ainsi que les équipements publics d'intérêts collectifs.
- N : zone naturelle et forestière, comprenant :
 - => le secteur N de protection totale correspondant à des zones présentant un aspect naturel pour la commune, aux massifs forestiers et aux ZNIEFF.
 - => le secteur Nh dans lequel des constructions peuvent être admises sous conditions, comprenant les hameaux du Grand Entrevin, du Petit Entrevin, du Coudray, de Bois Ratier et de la Chapelle du Puits, et quelques autres groupes d'habitations.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions des articles L123.1 et L 123-17 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5-RAPPELS

Installations et travaux soumis à autorisation :

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers :
 - => les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
 - => les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
 - => les affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article R 421.27).

Sont soumis à déclaration préalable :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « l » de l'article R 421.17 du code de l'urbanisme ;
- les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - => qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - => ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa « m » du code de l'urbanisme).

Espaces boisés :

Tout défrichement sur un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares est soumis à autorisation administrative.

Les haies classées figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme.

Accès :

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

Protection du patrimoine archéologique :

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

Il n'y a aucuns sites devant faire l'objet de cette consultation sur la commune de Civray, à l'exception de la voie romaine, la chaussée de César qui peut être un site archéologique probable.

Toutefois la liste et la localisation des sites ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site Internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune de CIVRAY

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE U4 – DESSERT PAR LES RESEAUX

Outre les dispositions indiquées ci après, dans le cas de lotissement, les lotisseurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police de l'eau (article L 210-1 à L 217-1 du code de l'environnement codifiant la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006).

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement- Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété voisins.

Electricité et télécommunication. ;

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

La réalisation par le pétitionnaire, des infrastructures permettant le raccordement ultérieur des constructions au réseau public de téléphone, est obligatoire dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées (à l'intérieur du périmètre de l'opération).

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant les branchements seront ensevelis.

Dans le cas de réseaux aériens et de réhabilitation partielle d'un bâtiment existant, d'une extension :

- s'il n'y a pas nécessité de refaire des branchements aériens existants, ils pourront être conservés.
- s'il y a nécessité de refaire les branchements, ils seront ensevelis.

Dans le cas de réseaux souterrains, l'enfouissement des raccordements est imposé.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles ou permettre l'extension des constructions actuelles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul d'au moins 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelle d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de construction groupées.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Valeur absolue :

Dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- sur limite séparative, mais d'un seul côté de la parcelle ;
- en retrait de la limite séparative.

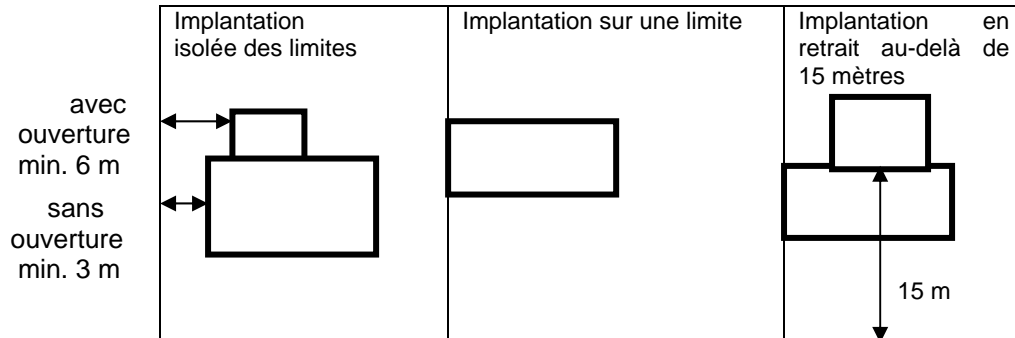
Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, les constructions, sauf annexes, ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 mètres.

Ce minimum sera porté à 6 mètres pour les parties de bâtiments comportant des pièces principales (séjours, chambres, bureaux, ateliers professionnels, vérandas, etc.) ouvertes vers la limite séparative

De plus, des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 3 m) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant, lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées ou, lorsqu'elles ont pour but de permettre l'extension des constructions existantes.

Implantations autorisées :



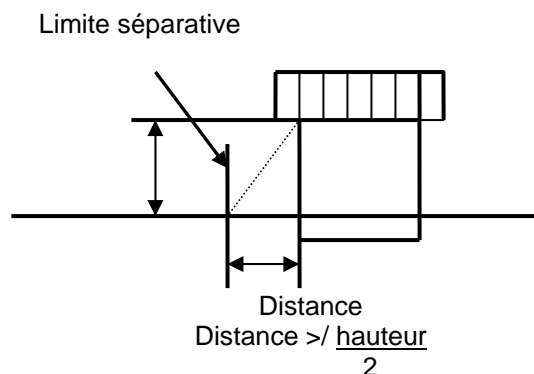
Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

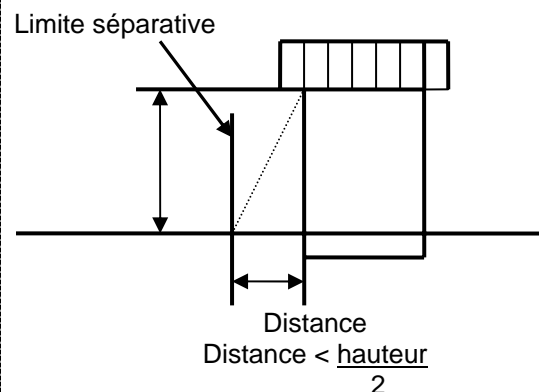
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantations autorisées

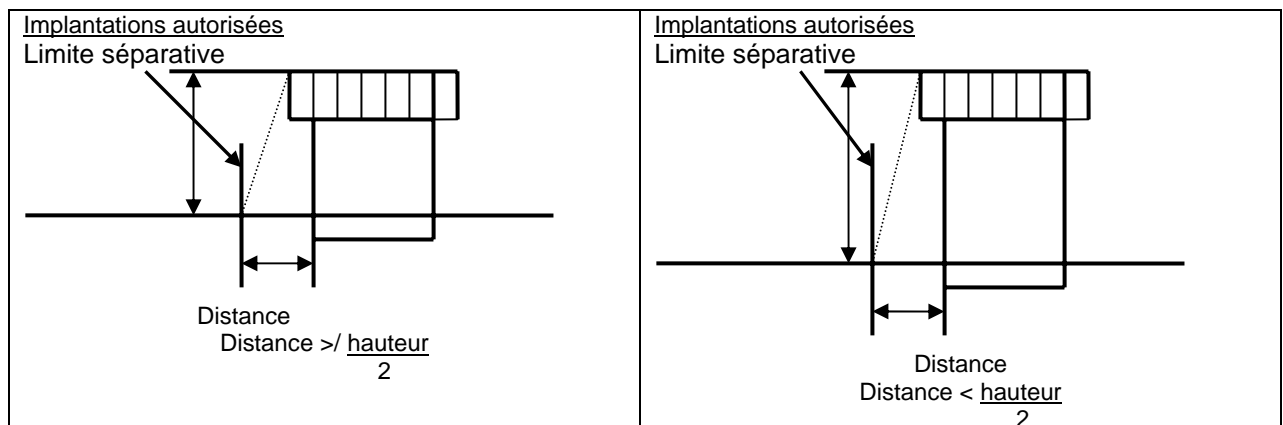


Implantations proscrites :



Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantations autorisées :



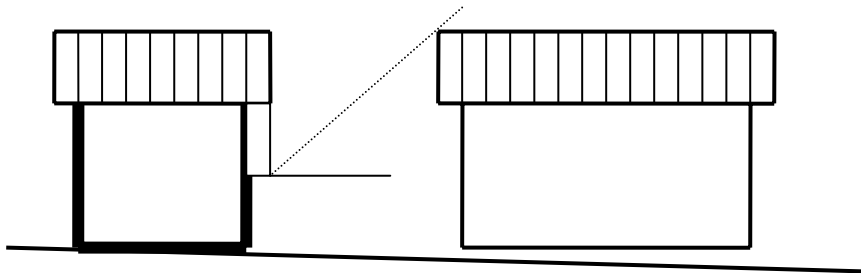
ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité (bureaux, ateliers ou commerces, bâtiment agricoles) ne doit pas excéder 60 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE U10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas excéder deux niveaux principaux (rez-de-chaussée et un étage) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet), et elle est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

La hauteur des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales ou agricoles, est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont disposés harmonieusement. Lorsqu'ils sont accolés aux bâtiments, ils s'intègrent à l'architecture de ceux-ci.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles et aux équipements :

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.
- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.
- Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) seront intégrés avec soins dans l'architecture des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés et les haies végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE U12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré hors des voies publiques et/ou adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE U13 - ESPACES VERTS- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les lotissements et les opérations d'habitat groupé dont le nombre de logements est au moins égal à 10, 5 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

ARTICLE U14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle, sise en contact des zones U, non encore équipée, ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies à l'article AU 2, du fait de la présence des équipements à proximité.

Elle est divisée en deux secteurs AU a et AU b.

Conformément aux orientations d'aménagement définies au rapport de présentation et en annexe du P.A.D.D. :

- le secteur AUa, pour lequel la commune maîtrise le foncier et les équipements, pourra accueillir un espace d'équipements publics, un espace d'habitat pavillonnaire et un espace d'activités, dont les limites seront arrêtées ultérieurement.
- le secteur AUb qui bénéficie d'équipement en périphérie, sera orienté prioritairement vers l'habitat pavillonnaire, mais pourra également accueillir des activités.

ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Le camping y compris la pratique du camping de façon isolée, les habitats légers de loisir et les habitats mobiles ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les carrières.

ARTICLE AU2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions individuelles à usage d'habitation,
- les groupes d'habitations individuelles,
- les équipements sociaux de type maison de retraite ou habitat groupé de type résidence pour personnes âgées avec services collectifs.
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure à 100 m², ou d'activités artisanales compatibles avec les réglementations particulières, notamment dans les domaines sanitaires, de sécurité et de nuisances sonores,
- les équipements d'infrastructure liés à l'urbanisation.

Sous les conditions particulières suivantes :

Pour être en conformité avec le P.A.D.D. il faut :

- que le pétitionnaire présente un plan de l'opération envisagée en accord avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement définies en annexe du P.A.D.D. ;
- que des voiries permettant le développement des parcelles voisines, sises dans la zone AU soient prévues conformément au P.A.D.D. et aux orientations d'aménagement définies en annexe du PAD.D. ;
- que l'opération soit compatible avec les équipements d'infrastructure et réseaux divers existants en limite de la zone ;
- que l'opération soit compatible avec les équipements d'infrastructure à réaliser dans la zone et qui doivent la desservir ;

Sont d'autre part admis :

- les affouillements et exhaussements du sol destinés à la création de pièces d'eau, privées ou d'intérêt collectif, à la condition d'être en accord avec la destination de la zone et le développement prévu.

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernées.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Outre les dispositions indiquées ci après, dans le cas de lotissement, les lotisseurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police de l'eau (articles L 210-1 à L 217-1 du code de l'environnement codifiant la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006).

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains privatifs seront à la charge du pétitionnaire. Ils devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé) prévu. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent et devront permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

La réalisation par le pétitionnaire, des infrastructures permettant le raccordement ultérieur des constructions au réseau public de téléphone, est obligatoire.

Les réseaux et branchements seront ensevelis.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles ou permettre l'extension des constructions actuelles, les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul de la façade avant d'au moins 5 mètres.

Des implantations différentes (avec un recul inférieur à 5 mètres) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Valeur absolue :**

Dans une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- sur limite séparative, mais d'un seul côté de la parcelle.
- en retrait de la limite séparative.

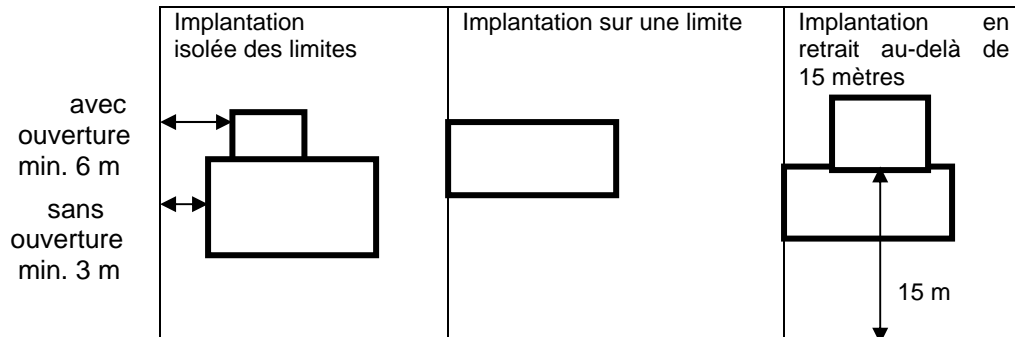
Au-delà d'une profondeur de 15 m, les constructions, mêmes annexes, ne peuvent plus être implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 m.

Ce minimum sera porté à 6 mètres pour les parties de bâtiments comportant des pièces principales (séjours, chambres, bureaux, ateliers d'activité, vérandas, etc...) ouvertes vers la limite séparative.

De plus, des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Implantations autorisées :



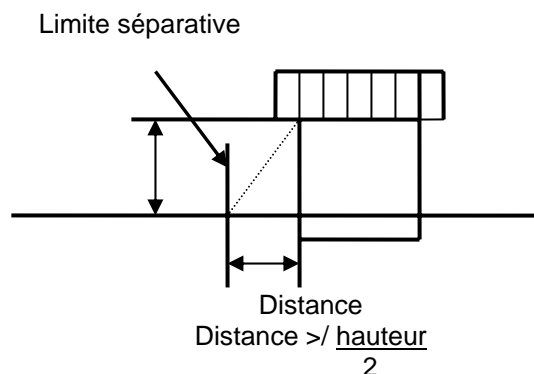
Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

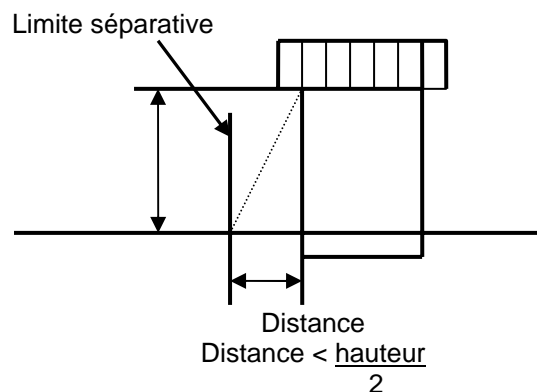
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantations autorisées

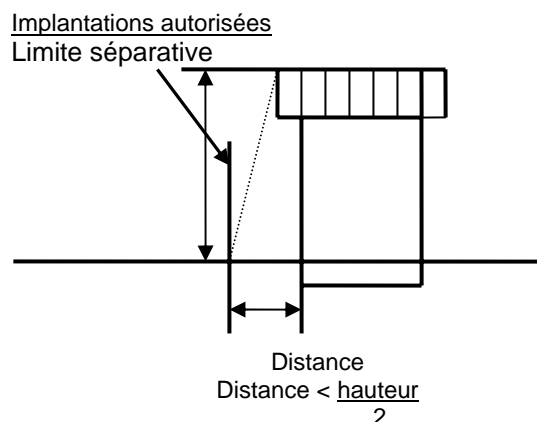
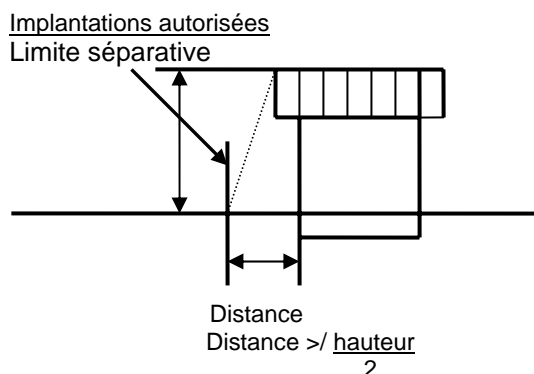


Implantations prosrites :



Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantations autorisées :



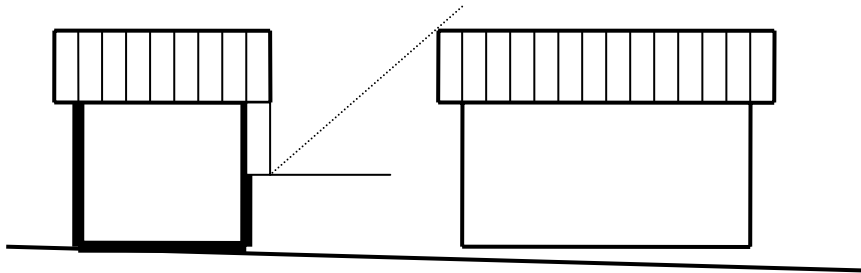
ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité (bureaux, ateliers ou commerces) ne doit pas excéder 60 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE AU10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées aux activités et équipements :

La hauteur des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales, ou destinées aux équipements, est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau).

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont disposés harmonieusement. Lorsqu'ils sont accolés aux bâtiments, ils s'intègrent à l'architecture de ceux-ci.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales et aux équipements :

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.
- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés et les haies végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AU12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré hors des voies publiques et/ou adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les lotissements et les opérations d'habitat groupé dont le nombre de logements est au moins égal à 10,5 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément,

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Le C.O.S. est de 0.35

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux équipements d'infrastructures.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES ES AGUCOLE ET

NATURELLE

CHAPITRE 1

ZONE A

Dans la zone A, conformément à l'article R 123-7, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle inclue des petites zones dites « en pastillage A » dans lesquelles le changement de destination et la transformation des constructions existantes sont autorisés.

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations non liées :

- à l'exploitation agricole ;
- aux services publics ;
- aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Les constructions neuves, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement des exploitants exerçant une activité agricole à titre principal, dont la présence est liée ou nécessaire au bon fonctionnement de celle-ci et à condition d'être à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation existants ;
- Les restaurations, réhabilitations et les extensions, des bâtiments existants, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique, et sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole ;
- Les affouillement et exhaussements du sol, pour permettre la création de pièces d'eau, à condition :
 - => d'être liés à l'activité agricole ou aux activités complémentaires,
 - => d'être liés à l'habitat des agriculteurs,
 - => d'être d'un caractère public et d'intérêt collectif.*Nota : le pétitionnaire devra s'adresser au service police de l'eau de la DDT du Cher, afin d'obtenir les autorisations nécessaires au titre de la loi sur l'eau.*
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique en pA, sous réserve, pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un siège d'exploitation en activité :
 - => que le changement de destination vise une construction présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain,
 - => que ce changement de destination ne compromette pas l'activité et l'exploitation agricole,
 - => que les réseaux suffisants soient préexistants au droit de la parcelle concernée par le projet,
- Les carrières, sur une zone agricole, sous réserve qu'elles soient communales.
- Les installations classées liées à l'activité agricole, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouveaux, publics ou privés, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernées.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,5 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamilial, en l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il est obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable et, en vertu de l'article R 1321.14 du code de la santé publique, une déclaration doit être faite auprès du préfet.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Les raccordements aux réseaux publics sont obligatoires dans le cas d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant les branchements seront ensevelis.

Dans le cas de réseaux aériens et de réhabilitation partielle d'un bâtiment existant, ou d'une extension :

- si il n'y a pas nécessité de refaire des branchements aériens existants, ils pourront être conservés.
- si il y a nécessité de les refaire, ils seront ensevelis.

Dans le cas de réseaux souterrains, l'enfouissement des raccordements est imposé.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, pour des bâtiments entraînant des rejets d'eaux polluées ou effluents, les terrains devront permettre la réalisation d'un système de traitement des eaux autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation du traitement.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul minimum de 10 mètres.

Des implantations présentant un recul inférieur à 10 mètres peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

Les constructions sises dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 151, prendront en compte l'arrêté préfectoral n° 200/1/736 du 10 juillet 2000 concernant la protection contre les bruits liés aux infrastructures.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 5 mètres.

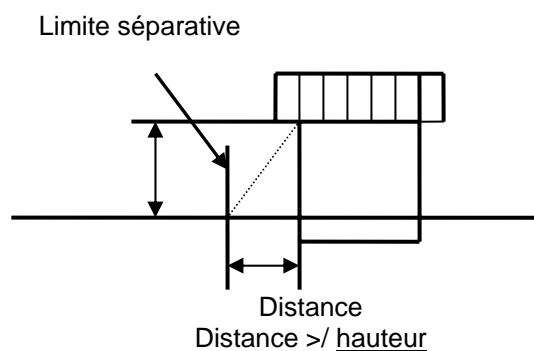
De plus, des implantations sur une limite latérale séparative peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

Valeur relative :

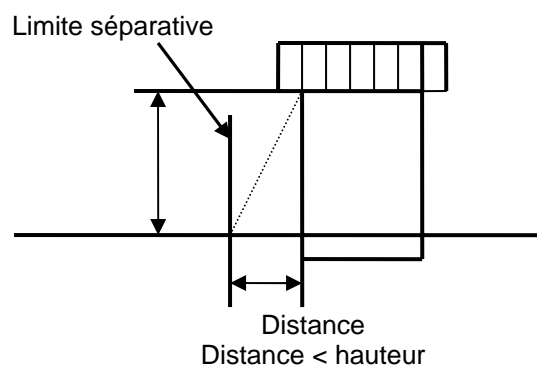
Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantations autorisées

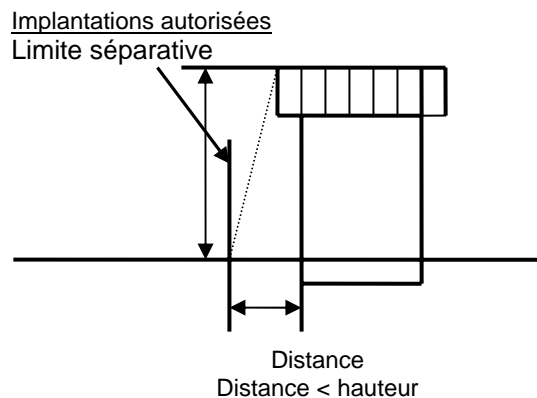
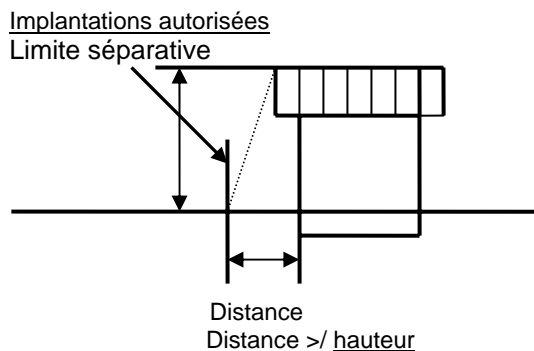


Implantations proscrites :



Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantations autorisées :



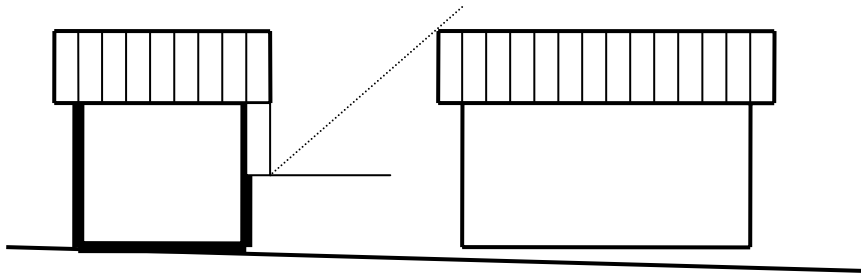
ARTICLE A8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal



ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche de bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas présenter plus d'un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités ou d'équipement :

La hauteur des constructions à usage d'activités ou d'équipements, est limitée à 25 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont disposés harmonieusement. Lorsqu'ils sont accolés aux bâtiments, ils s'intègrent à l'architecture de ceux-ci.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités et aux équipements :

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.
- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés et les haies végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE A12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré hors des voies publiques et/ou adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les haies classées figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

ZONE N

La zone N est la zone naturelle, regroupant notamment les espaces forestiers. Elle est divisée en :

- un secteur N de protection totale correspondant aux massifs forestiers, aux zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites et aux Z.N.I.E.F.F.
- un secteur Nh dans lequel les constructions peuvent être admises sous conditions.

ARTICLE N1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTEROFTES

Sont interdits :

- Toutes constructions et installations.

ARTICLE N2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SCCE CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone, les occupations et installations suivantes :

- La restauration, réhabilitation des bâtiments existants, l'aménagement à usage d'habitation des bâtiments annexes, ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limites de 30 % de l'emprise au sol existante, à la date d'application du PLU, même s'il y a changement de destination.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants y compris ceux à usage agricole, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre la création de pièces d'eau.
- Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et les équipements publics d'intérêt collectif à condition que la localisation soit impérative dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants y compris des bâtiments agricoles à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
- Les abris pour les animaux à condition qu'ils soient sans fondation.
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée.
- Les résidences mobiles de loisir et habitation légères de loisir, pour un usage temporaire.

En outre en secteur Nh :

- Les constructions neuves à usage d'habitations, d'annexés, de commerces et d'artisanats, à condition :
=> d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
=> que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée.

ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

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

Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernées.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3 mètres de hauteur.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations qui le nécessitent, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Pour les constructions d'habitation à usage unifamilial, en l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il est obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable et, en vertu de l'article R 1321.14 du code de la santé publique, une déclaration doit être faite auprès du préfet.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur, ou, être raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Les raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE N5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul minimum de 5 mètres.

Des implantations présentant un recul inférieur à 5 mètres peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

Les constructions sises dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 151, prendront en compte l'arrêté préfectoral n° 200/1/736 du 10 juillet 2000 concernant la protection contre les bruits liés aux infrastructures.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX UNIFIES SEPARATTVES

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 3 m.

De plus, des implantations sur une limite latérale séparative peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant, ou lorsque la largeur du terrain et l'application du recul ne permettent pas une largeur de façade de la construction d'au moins 10 m.

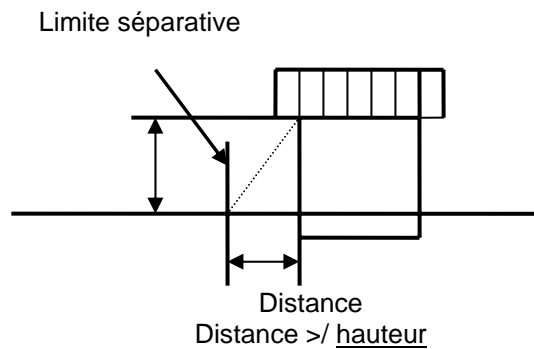
Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

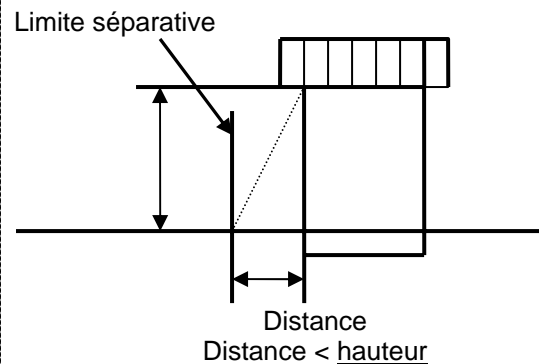
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantations autorisées

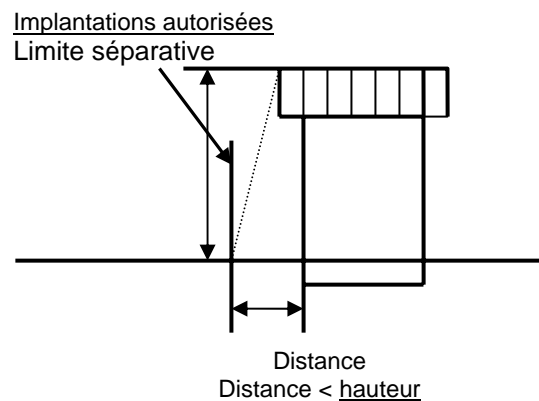
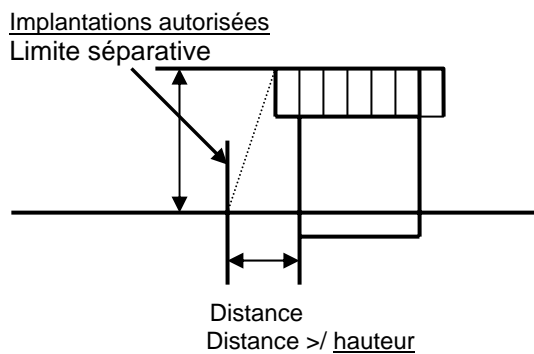


Implantations prosrites :



Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantations autorisées :



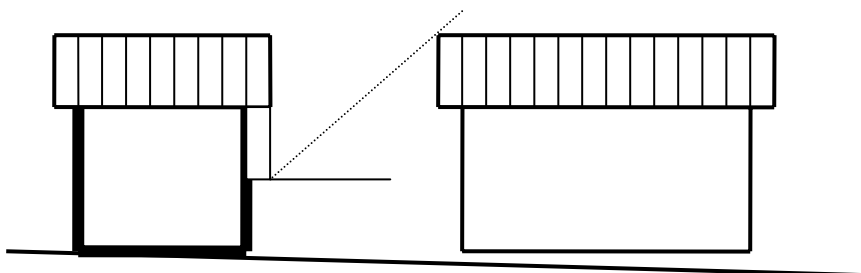
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions sur une même propriété ne sont pas implantées en continuité, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau, etc, ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités :

La hauteur des constructions à usage d'activités, est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont disposés harmonieusement. Lorsqu'ils sont accolés aux bâtiments, ils s'intègrent à l'architecture de ceux-ci.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités et aux équipements :

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :

- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.
- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés et les haies végétales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur, sauf dans les Z.N.I.E.F.F. où elles seront limitées à 1,2 m.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies classées figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14- COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est de 0.15 en Nh.