

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Assistance à Maîtrise d'Oeuvre

Aménagement

Jacques COSTE

Ingénierie

Appartement 119, Résidence Claire Joie, 3 rue François Villon, 18000 BOURGES

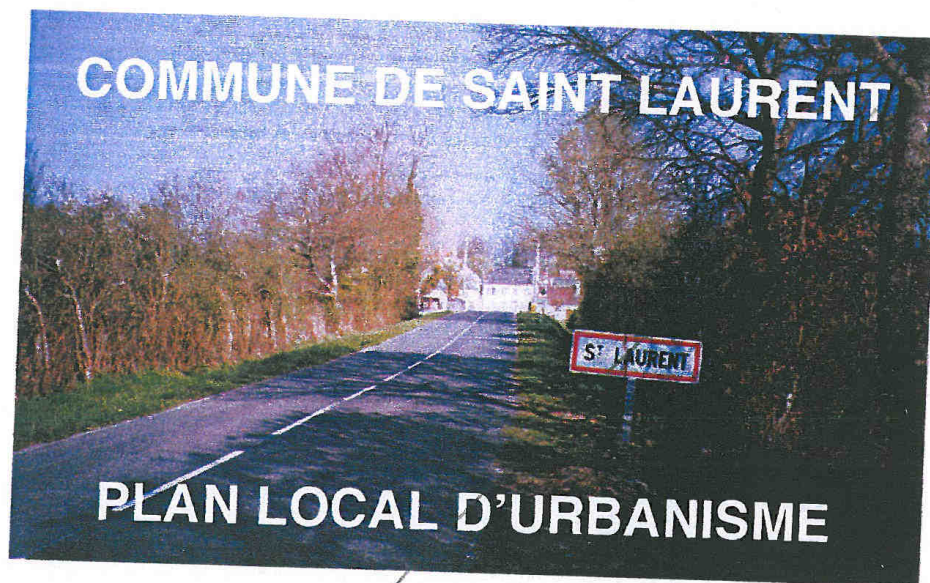
E-mail : coste.ingenierie@wanadoo.fr

Téléphone mobile : 06 80 87 66 11

N° SIRET 408 154 946 00029

Code APE : 742A

Téléphone et télécopie : 02 48 24 28 29



*a été modifié par
délibération du 18/06/10.*

Document n° 3.1
Acte déposé à la
Sous-Préfecture le 19 JAN 2005

REGLEMENT



modifié le 13/07/06

Décembre 2004

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITINS GENERALES	page 2 à 5
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	pages 6 à 34
Chapitre 1 – ZONE UA	pages 7 à 16
Chapitre 2 – ZONE UB	pages 17 à 25
Chapitre 2 – ZONE AU	pages 26 à 34
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICATIONS AUX AUTRES ZONES	pages 35 à 51
Chapitre 1 - ZONE A	pages 36 à 43
Chapitre 2 – ZONE N	pages 44 à 51

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Depuis le premier octobre 2007, les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R.111-4, R.111.15 et R 111.21 qui restent applicables.

- 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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :
 - UA : zone d'habitat la plus dense, comprenant :
 - * le secteur UA a pour le centre du bourg
 - * le secteur UA b pour le hameau de Chaumoux d'en bas.
 - UB : zone d'habitat la moins dense, comprenant :
 - * le secteur UB a pour les extensions du bourg et du hameau de Chaumoux.
 - * le secteur UB b pour le hameau de La Margauderie.
 - AU : zone d'urbanisation future comprenant :
 - * le secteur AU a pour les extensions du bourg et du hameau de Chaumoux.
 - * le secteur AU b pour le hameau de La Margauderie.

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
 - A : zone réservée à l'activité agricole.
 - N : zone naturelle et forestière, comprenant :
 - * le secteur Na de protection totale correspondant essentiellement aux massifs forestiers et à la zone inondable.
 - * le secteur Nb dans lequel les activités de loisirs et tourisme peuvent être admises sous conditions.
 - * le secteur Ne dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

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 L123-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.17 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.LU, 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 soi 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

Sont soumis à autorisation :

- 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 :

- l'édification des clôtures (articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme).
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « l » de l'article R 422.2 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 oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa « m » du code de l'urbanisme).
- l'installation d'un système d'alimentation en eau autonome, privé, en l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilité à s'y raccorder (articles R 1321.6 et R 1321.14 du code de la santé publique et article 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classé figurant au plan de zonage :

- les demandes de défrichement sont irrecevables.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

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.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

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 SAINT-LAURENT.

Adresse du site : <http://www.culture.gouv.fr :80culture/inventa/bdinv.htm>

Puis, utiliser *accès par listes communales*

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

La zone UA est la zone bâtie, urbanisée, la plus dense de la commune.
Elle est divisée en :

- le secteur UA a pour le centre du bourg
- le secteur UA b pour le hameau de Chaumoux d'en bas.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions groupées à usage d'activités industrielles.
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée
- Les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations à usage d'activité, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées, 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.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition d'être destinés à la création de pièces d'eau.

ARTICLE UA 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 plateforme. 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.

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 UA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement - Eaux usées :

Secteur UAa :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de récupération des eaux usées et vannes.

Ce réseau est du type séparatif (eaux usées et vannes séparées des eaux pluviales).

Les installations privatives doivent être, à la charge de l'utilisateur, munies des installations de pré-traitement réglementaires, nécessaires au bon fonctionnement du réseau et de la station collective de traitement. Elles doivent également être munies d'un système anti-refoulement du réseau public vers le réseau privé, à la charge de l'utilisateur.

En l'absence du réseau public de recueillement des eaux vannes et usées, des constructions ou installations peuvent être autorisées, à la condition que les rejets soient traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur, et, ultérieurement raccordable au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Secteur UAb :

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 de lotissements ou 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 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UAa :

En l'absence de réseau public de récupération des eaux usées et vannes, 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.

Secteur UAb :

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 UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

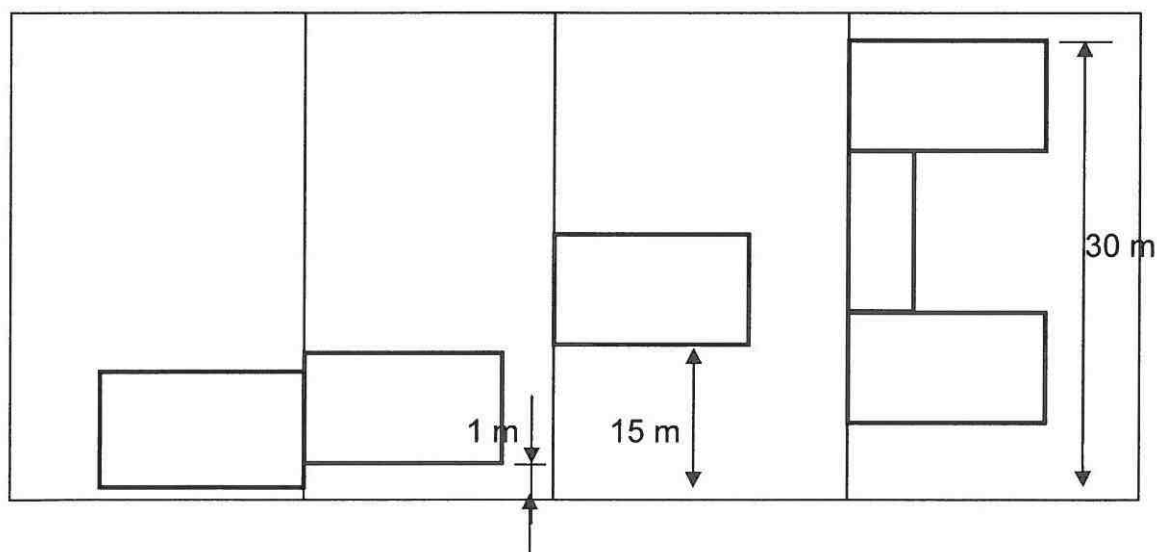
Valeur absolue :

Dans le but de conserver au tissu urbain ses caractéristiques :

- Les constructions peuvent être implantées avec la façade avant à l'alignement des voies publiques ou privées, ou en recul de cet alignement.
- Dans le cas d'implantation en recul de l'alignement, la valeur de recul de la façade avant sera comprise entre 1 et 15 mètres.
- Les constructions peuvent être implantées avec un recul de la façade arrière par rapport à l'alignement de la voie, de 30 m maximum.

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, de permettre l'extension de bâtiments existants, ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Implantation autorisée :

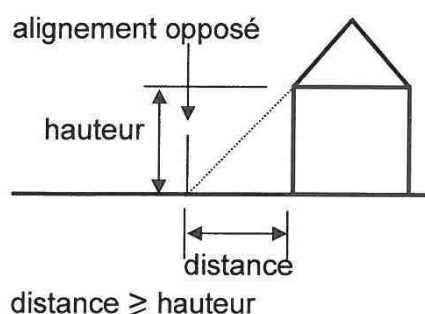


Valeur relative :

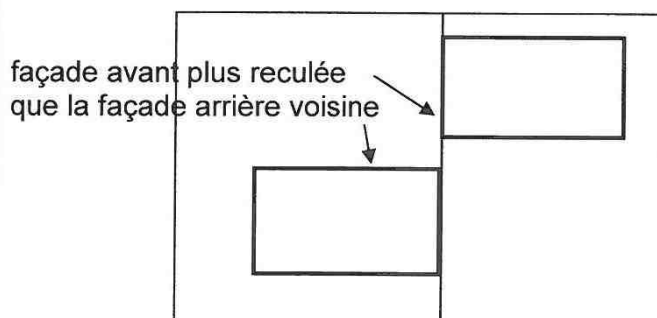
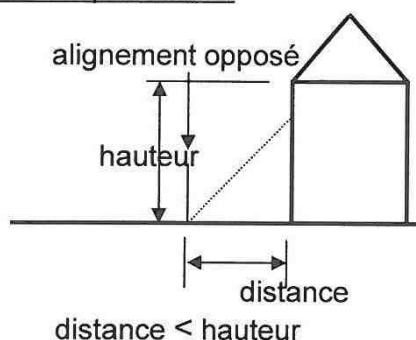
Les constructions doivent être implantées de façon :

- à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la façade avant de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- à ce que la façade avant d'une construction ne soit pas plus reculée que la façade arrière de sa voisine, lorsqu'elles sont implantées sur une même limite latérale.

Implantation autorisées :



Implantations prosrites :



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

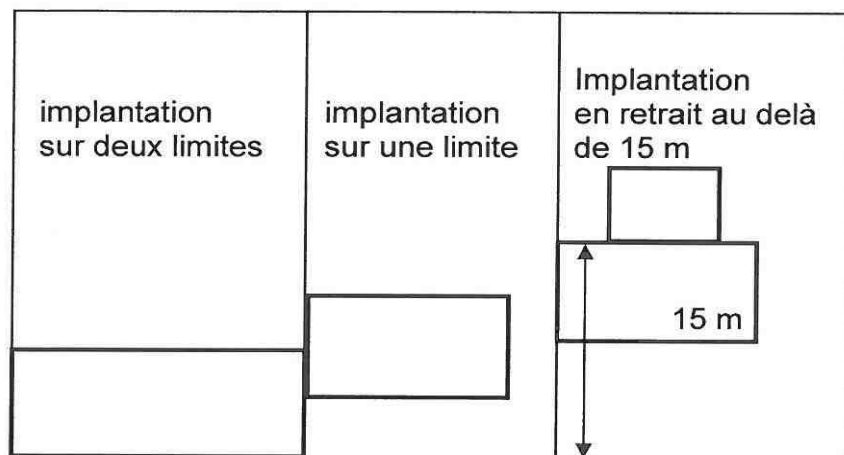
Valeur absolue :

Dans le but de conserver au tissu urbain ses caractéristiques :

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les façades non implantées sur limite séparative, doivent présenter un recul minimum de 3 m.
- Ce minimum sera porté à 5 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 (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, de permettre l'extension des constructions existantes ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Implantations autorisées



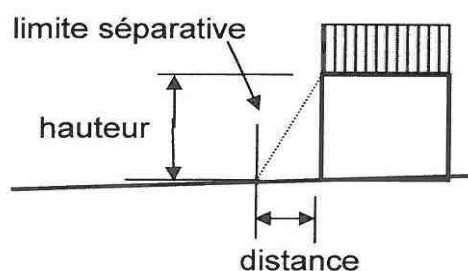
Valeur relative :

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.

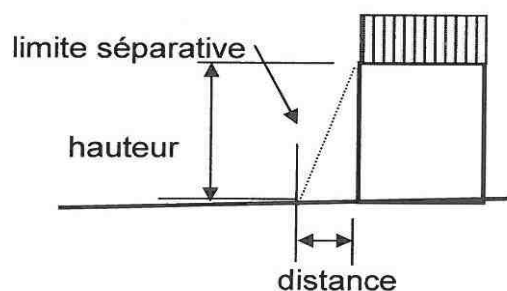
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



$$\text{distance} \geq \text{hauteur} / 2$$

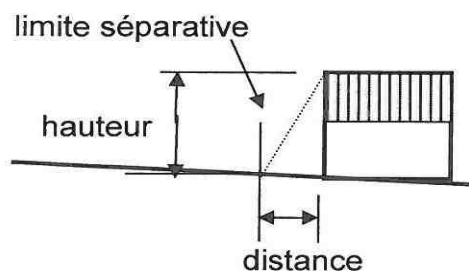
Implantations proscrites :



$$\text{distance} < \text{hauteur} / 2$$

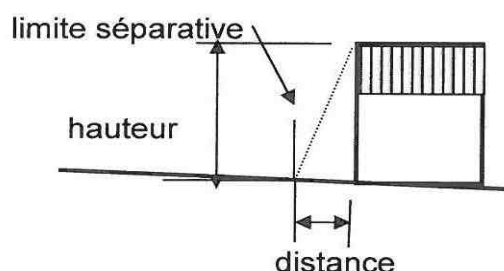
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



$$\text{distance} \geq \text{hauteur} / 2$$

Implantations proscrites :



$$\text{distance} < \text{hauteur} / 2$$

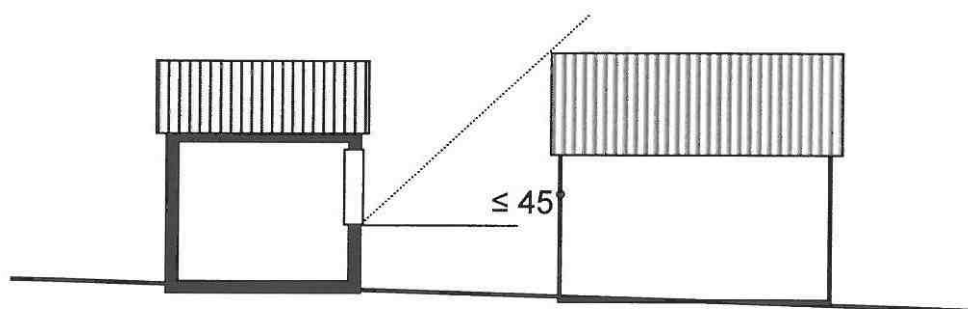
ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité ne doit pas excéder 60 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE UA 10 - 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.

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 :

- en secteur UA.a (LE BOURG) : 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.
- en secteur UA.b (CHAUMOUX) : 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), et elle est limitée à 4,5 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 d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE UA 11 - 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 bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

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

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

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

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau définition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

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

- 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 toitures doivent être à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 35° .
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, et pour les bâtiments isolés, deux pentes minimum seront imposées.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les colombages bois traditionnels sont tolérés.
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont notamment le cas des bacs métalliques, des bois massifs du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures 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.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs ou clients.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de quatre pièces et plus, doit présenter au moins deux emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

Dans les lotissements et les opérations groupées 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.

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

ARTICLE UA 14- 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. de la zone UA est de 0.50.

Il n'est pas applicable :

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

CHAPITRE 2

ZONE UB

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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement - Eaux usées :

En secteur UB a :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de récupération des eaux usées et vannes.

Ce réseau est du type séparatif (eaux usées et vannes séparées des eaux pluviales).

Les installations privatives doivent être, à la charge de l'utilisateur, munies des installations de pré-traitement réglementaires, nécessaires au bon fonctionnement du réseau et de la station collective de traitement. Elles doivent également être munies d'un système anti-refoulement du réseau public vers le réseau privé, à la charge de l'utilisateur.

En l'absence du réseau public de recueillement des eaux vannes et usées, des constructions ou installations peuvent être autorisées, à la condition que les rejets soient traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur, et, ultérieurement raccordable au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

En secteur UB b :

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 de lotissements ou 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 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UBa :

En l'absence de réseau public de récupération des eaux usées et vannes, 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.

Secteur UBb :

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 UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Valeur absolue :

Les constructions, 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.

De plus, des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 5 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, de permettre l'extension des constructions existantes, ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

ARTICLE UB7- 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.

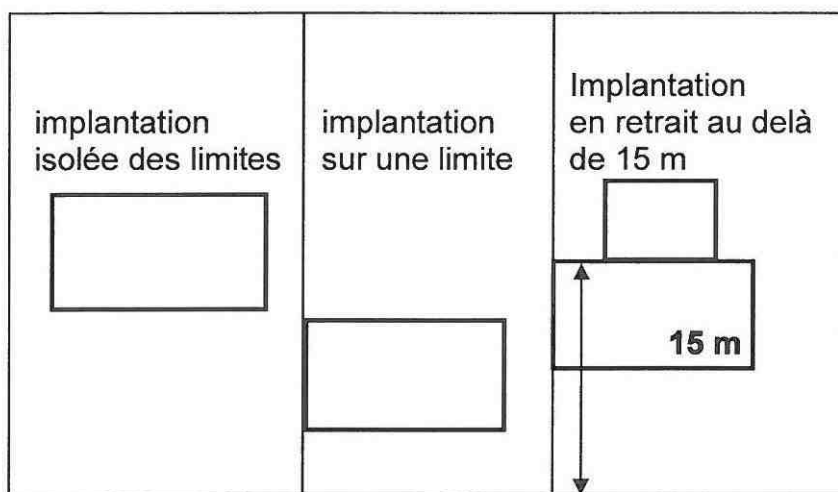
Au-delà d'une profondeur de 15 m, les constructions, mêmes annexes, ne peuvent plus être implantées sur limites séparatives.

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 professionnels, 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, de permettre l'extension des constructions existantes ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Implantations autorisées :



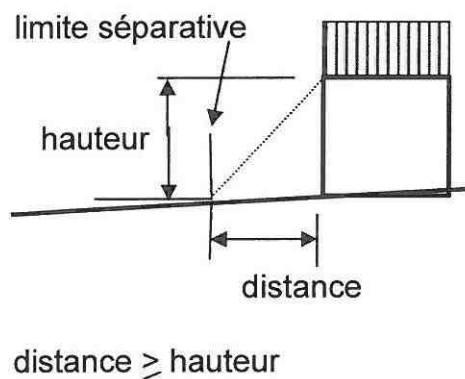
Valeur relative :

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 différence d'altitude entre ces deux points.

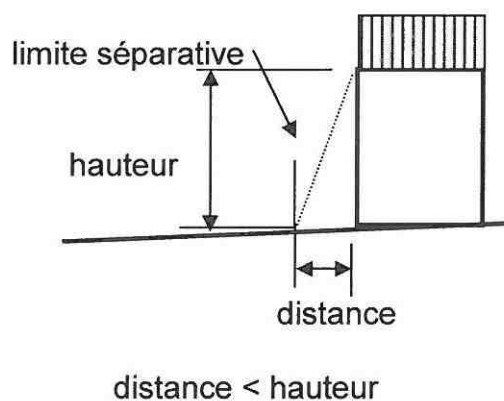
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :

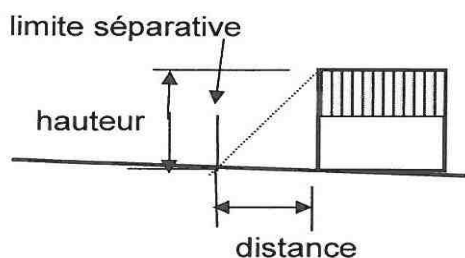


Implantations proscrites :



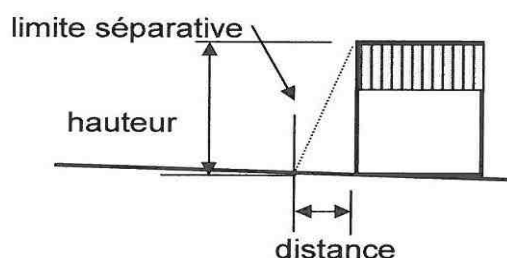
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

Implantations proscrites :



distance < hauteur

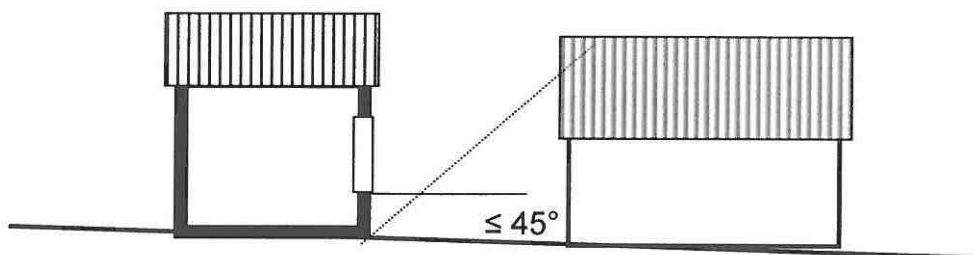
ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité ne doit pas excéder 50 % de l'îlot de propriété

ARTICLE UB 10 - 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 à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

La hauteur des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales ou agricoles, est limitée à 8 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 UB 11 - 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 bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

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

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

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

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).

- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux. Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :
- 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 toitures doivent être à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 35° .
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, et pour les bâtiments isolés, deux pentes minimum seront imposées.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les colombages bois traditionnels sont tolérés.
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont notamment le cas des bacs métalliques, des bois massifs du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures 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.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs ou clients.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de quatre pièces et plus, doit présenter au moins deux emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

Dans les lotissements et les opérations groupées 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.

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

ARTICLE UB 14- 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. du secteur UB.a est de 0.30. (Les parties en extension du Bourg)

Le C.O.S. du secteur UB.b est de 0.15. (Les parties en extension de Chaumoux et La Margauderie.)

Il n'est pas applicable :

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

CHAPITRE 3

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle, sise en contact des zones U, non encore équipée, destinée ultérieurement à être urbanisée. Elle est divisée en :

- le secteur AU a pour les extensions du Bourg où est prévu un assainissement collectif.
- le secteur AU b pour les hameaux de Chaumoux et de La Margauderie où l'assainissement est individuel.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions groupées à usage d'activités industrielles.
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée
- Les établissements classés de toute nature.
- Les carrières.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, de bureaux ou commerce d'une surface de vente inférieure à 100 m², les groupes d'habitations ou lotissements à usage d'habitation, les équipements d'infrastructure liés à l'urbanisation, sous les conditions particulières suivantes :

- Pour être en conformité avec le P.A.D.D. :
 - Que le pétitionnaire présente un plan de l'opération envisagée en accord avec le P.A.D.D.
 - Que les voiries permettant le développement des parcelles voisines sises dans la zone UA soit prévu conformément au P.A.D.D.
- Etre compatibles avec les équipements d'infrastructure existants en limite de la zone.
- Etre compatibles avec les équipements d'infrastructure à réaliser dans la zone et qui doivent les desservir.
- Que le pétitionnaire participe à la réalisation des équipements dans les conditions prévues par les articles L 332.11,1 et 332.11.2 du chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme.

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

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 plateforme. 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.

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 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement - Eaux usées :

Secteur AUa :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de récupération des eaux usées et vannes.

Ce réseau est du type séparatif (eaux usées et vannes séparées des eaux pluviales).

Les installations privatives doivent être, à la charge de l'utilisateur, munies des installations de pré-traitement réglementaires, nécessaires au bon fonctionnement du réseau et de la station collective de traitement. Elles doivent également être munies d'un système anti-refoulement du réseau public vers le réseau privé, à la charge de l'utilisateur.

En l'absence du réseau public de recueillement des eaux vannes et usées, des constructions ou installations peuvent être autorisées, à la condition que les rejets soient traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur, et, ultérieurement raccordable au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Secteur AUb :

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 Ton 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.

Les raccordements des constructions nouvelles seront ensevelis.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour 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.

Pour les opérations à venir :

En secteur UBa :

En l'absence de réseau public de récupération des eaux usées et vannes, 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.

En secteur UBb :

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 AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Valeur absolue :

Les constructions 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, l'extension d'une construction existante, ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Valeur relative :

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

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR AUX LIMITES SEPARATIVES

Valeur absolue

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

- en limite séparative.
- 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, 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, l'extension de constructions existantes, ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

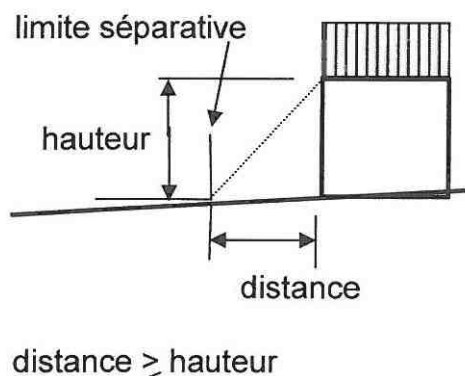
Valeur relative :

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.

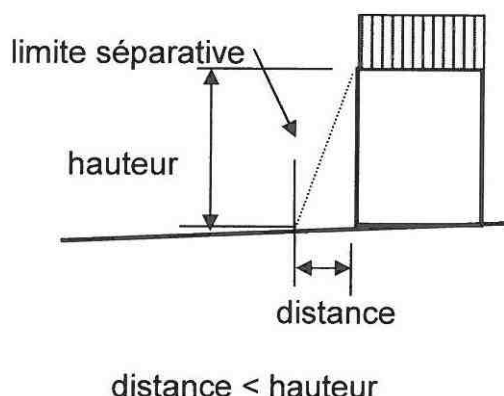
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :

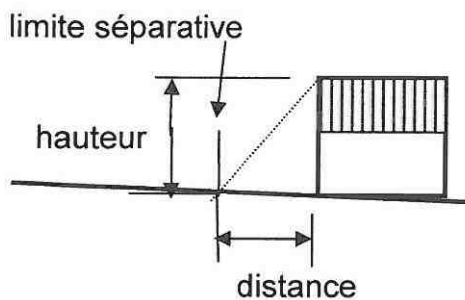


Implantations proscrites :



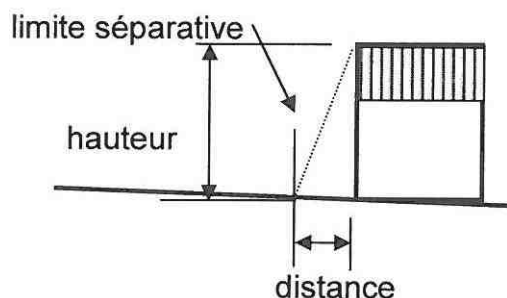
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



$\text{distance} \geq \text{hauteur}$

Implantations prosrites :



$\text{distance} < \text{hauteur}$

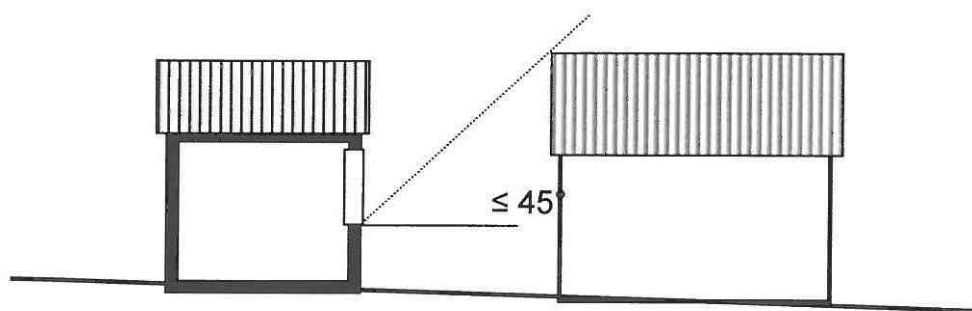
ARTICLE AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité (bureaux ou commerces) ne doit pas excéder 50 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE AU 10 - 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 équipements :

La hauteur des constructions destinées aux équipements, est limitée à 8 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 AU 11 - 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 bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées aux équipements:

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

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

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

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

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

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

- 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 toitures doivent être à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 35°.
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, et pour les bâtiments isolés, deux pentes minimum seront imposées.

- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les colombages bois traditionnels sont admis. (Sologne)
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bacs acier métallique, mais encore tout bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures 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.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE AU 12 - 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.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

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

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

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (COS.) 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 COS. du secteur AU.a est de 0.30. (Les parties en extension du Bourg)

Le CO.S. du secteur AU.b est de 0.15. (Les parties en extension de Chaumoux et La Margauderie.)

Il n'est pas applicable :

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES

CHAPITRE 1

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments agricoles désignés par un pastillage A peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole,

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, les installations et travaux de toute nature non liés, soit aux nécessités de services publics ou d'intérêt collectif, soit à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre les pièces d'eau, à condition soit d'être liées à l'activité agricole, ou soit d'être d'un caractère public et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à l'activité agricole
- Le changement de destination des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle représentant une valeur patrimoniale, situés dans les pastillages A au plan de zonage, à la condition de ne pas compromettre l'activité 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 d'être liée à l'activité agricole.
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée
- Les constructions et installations à usage d'activité, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et d'être liées à l'activité agricole.
- Les installations classées, 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, et qu'elles soient liées à l'activité agricole.

ARTICLE A 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.

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 (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 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.

ARTICLE A 5 - 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 A 6 -AUX VOIES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

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 peut 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 ou l'extension de constructions existantes.

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

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 mètres.

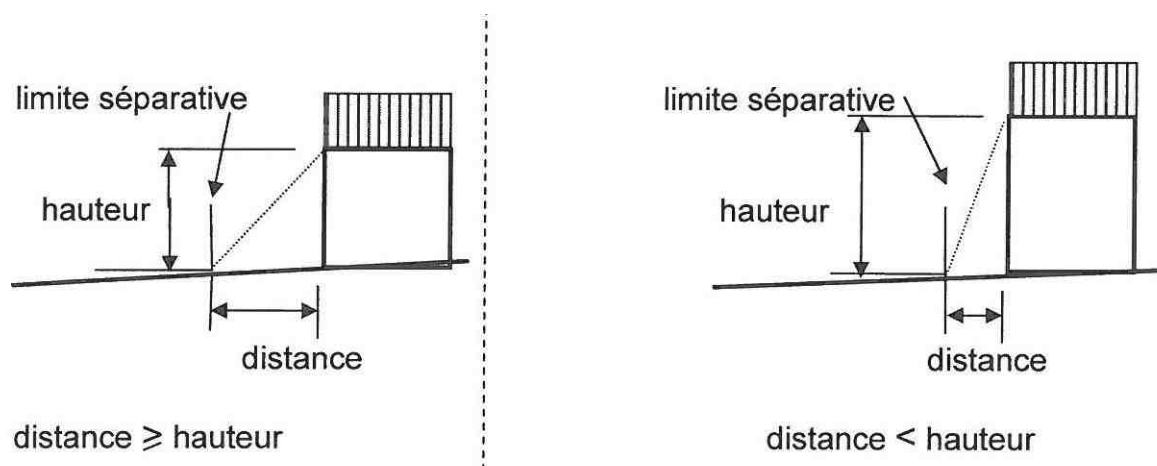
De plus, des implantations sur une limite latérale séparative peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles on pour but l'insertion dans le paysage existant ou de permettre l'extension de constructions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

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.

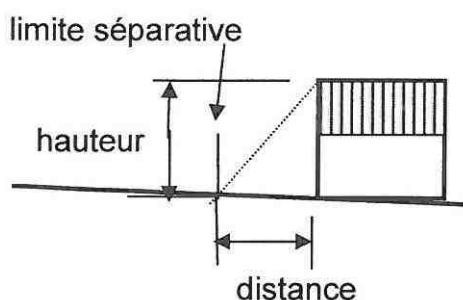
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :



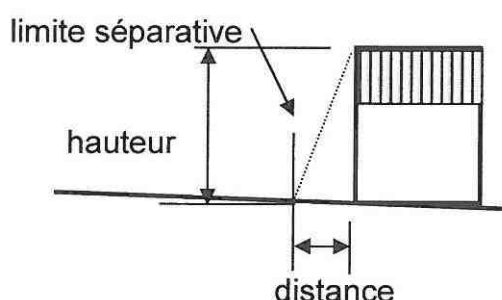
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

Implantations proscrites :



distance $<$ hauteur

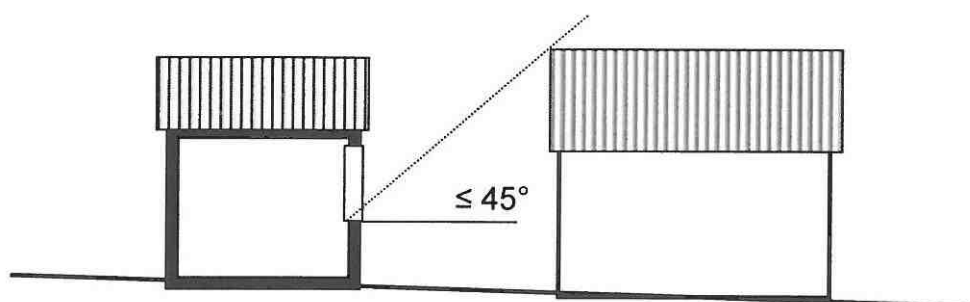
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - 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 industrielles, artisanales ou agricoles :

La hauteur des constructions à usage d'activités, commerciales, 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 d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE A 11 - 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 bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités agricoles ou liées directement à l'activité agricole :

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

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

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect, les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

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

- 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 toitures doivent être à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 35°.

- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, et pour les bâtiments isolés, deux pentes minimum seront imposées.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les colombages bois traditionnels sont admis. (Sologne)
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bacs acier métallique, mais encore tout bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures pleines maçonnées traditionnelles, coiffées de tuiles, et les haies végétales seront privilégiées par rapport à tout autre système.

Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie végétale, la haie étant en face externe et le grillage en face interne (donc en retrait de l'alignement ou limite de propriété).

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE A 12 - 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.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

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

ARTICLE A 14 - 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 PLU. 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. la zone A est de 0.10.

Il n'est pas applicable :

- aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE 2

ZONE N

La zone N est la zone naturelle non réservée à l'agriculture, regroupant notamment les espaces forestiers et le lit du Barangeon. Elle est divisée en :

- le secteur Na de protection totale correspondant essentiellement aux massifs forestiers et à la zone inondable.
- le secteur Nb dans lequel les activités de loisirs et tourisme peuvent être admises sous conditions.
- le secteur Ne dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations de toute nature
- Les établissements classés de toute nature.
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.

ARTICLE N 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

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

- L'aménagement à usage d'habitation des bâtiments existants, ainsi que leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à la date de publication du PLU d'origine, même s'il y a changement de destination.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre la création de pièces d'eau.
- Les carrières, à la condition de mettre en oeuvre des mesures de protection et intégration à l'environnement et de reconstituer le paysage en fin d'exploitation.

En secteur Nb

- Les constructions et installations à usage d'activité liées aux loisirs et à la connaissance, en rapport avec la nature (parcours sportif, circuits ou observatoires de découverte de la nature, musée écologique de plein air, jardin écologique, aire de détente et pique-nique, vente de produits naturels, bâtiments d'activités pour l'agriculture biologique, etc), les hébergements liés aux activités admises et au tourisme, à condition :
 - * d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
 - * de ne pas apporter de nuisance aux éléments naturels (impact réduit).
 - * de ne pas apporter de nuisances au voisinage.
 - * que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée.

En secteur Ne :

- Les habitations individuelles et les annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscine, etc.) et les activités artisanales à condition :

- * d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée.

- La pratique du camping de façon isolée

ARTICLE N 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.

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 N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations qui le nécessitent, 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 (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 N 5 - 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 N 6 - 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 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les annexes aux constructions existantes.

Des implantations présentant un recul inférieur à 15 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.

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

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 m pour les constructions à usage d'habitation.

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.

Pour les annexes, les constructions peuvent être autorisées sur limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres.

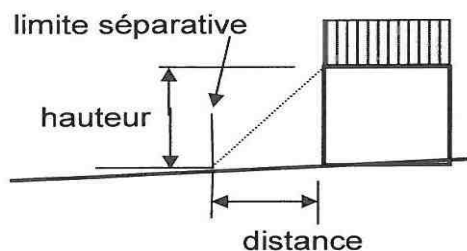
Valeur relative :

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.

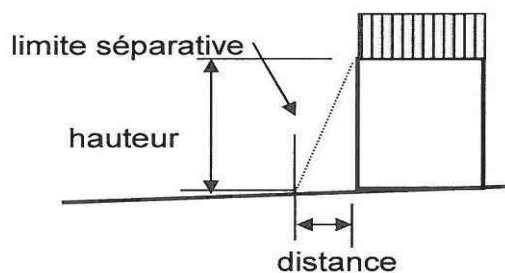
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

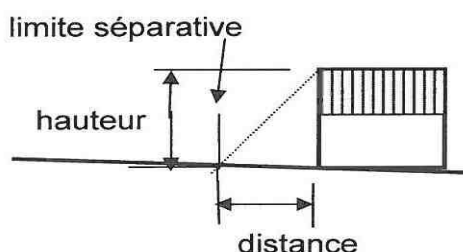
Implantations proscrites :



distance < hauteur

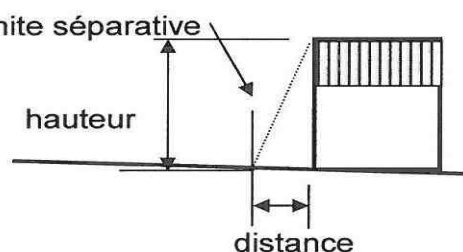
Constructions à usages d'activités et annexes :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

Implantations proscrites :



distance < hauteur

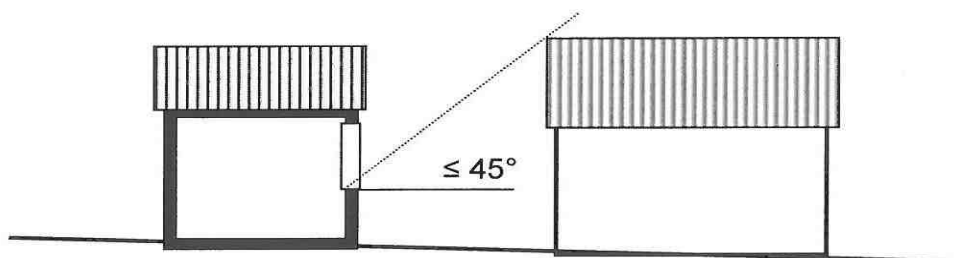
ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 - 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 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 8 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 N 11 - 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 bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

L'utilisation des bardages bois plutôt que métalliques est recommandée et employée chaque fois que cela ne compromet pas l'activité envisagée.

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

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

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

- 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 toitures doivent être à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 35°.
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, et pour les bâtiments isolés, deux pentes minimum seront imposées.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les colombages bois traditionnels sont admis. (Sologne)
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bacs acier métallique, mais encore tout bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Clôtures :

Les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures à base de bois, et les haies végétales seront privilégiées par rapport à tout autre système.

Les clôtures à claire-voie doivent être réalisées sans soubassement.

Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie végétale, la haie étant en face externe et le grillage en face interne (donc en retrait de l'alignement ou limite de propriété).

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres dans les secteurs Nb et Ne, et 1.20 mètres en secteur Na.

Dans les ZNIEFF, les clôtures entre parcelles ne doivent pas dépasser 1.20 mètres de haut pour permettre la libre circulation des animaux sauvages.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 12 - 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.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou

fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

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

ARTICLE N 14 - 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. du secteur Nb est de 0.15.

Le C.O.S. du secteur Ne est de 0.10.

Il n'est pas applicable :

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