

Département de l'Allier

Commune de
**LAVAUT-
SAINTE-ANNE**



Document déposé le

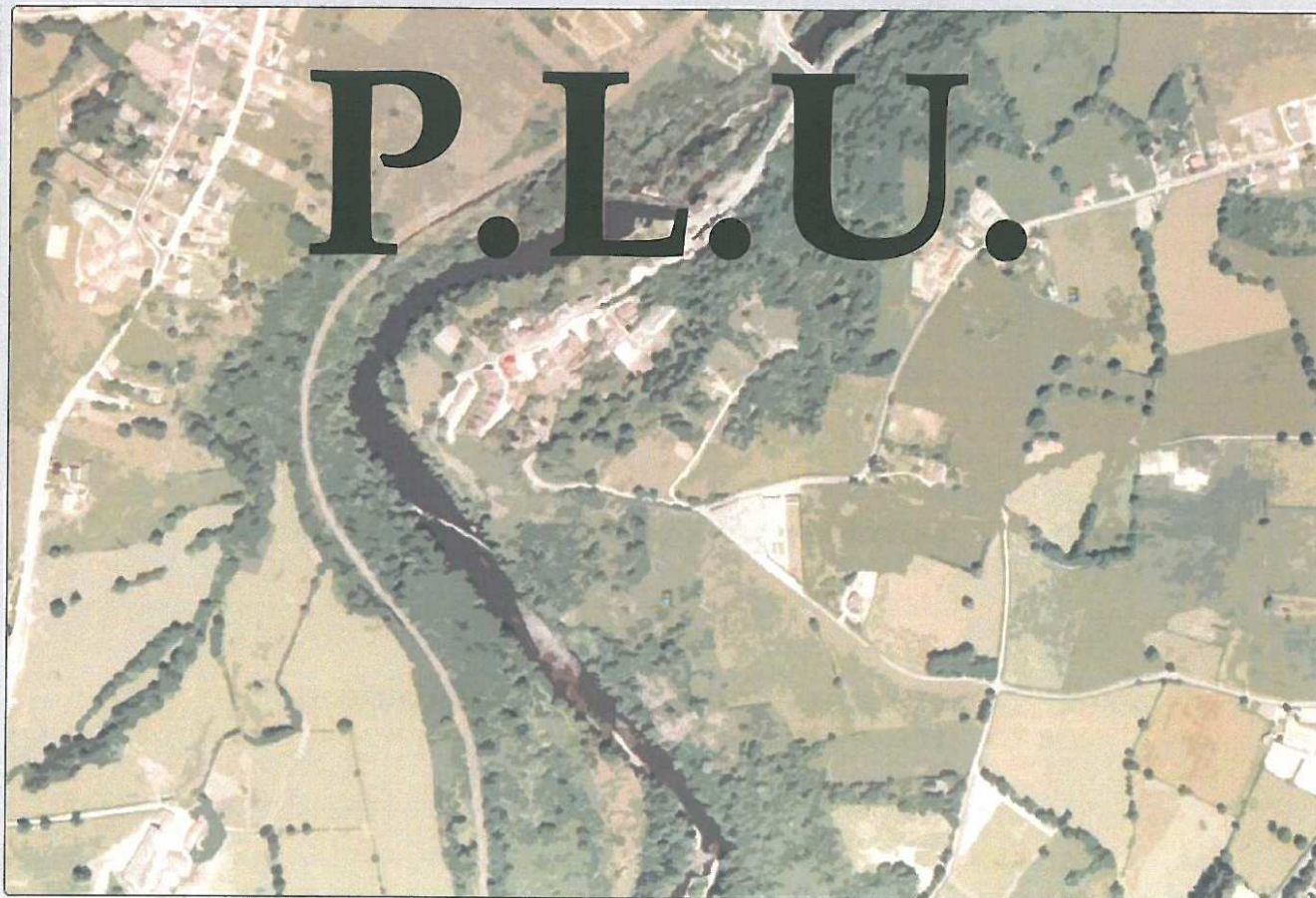
6 AVR. 2012

Sous-Préfecture de Montluçon



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Arrêt du projet le 10 Janvier 2011
APPROBATION DU PLU :

28 Mars 2012

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 28 Mars 2012

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1 à 12
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement de la zone UA	14 à 17
Règlement de la zone UB	18 à 21
Règlement de la zone UC	22 à 25
Règlement de la zone US	26 à 29
Règlement de la zone UI	30 à 33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone AUb-c	35 à 38
Règlement de la zone 1AUi	39 à 42
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement de la zone A	44 à 47
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement de la zone N	49 à 52
ANNEXES	53 à 60



TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

Annexe 1: Définitions

Annexe 2 : Nuancier

Annexe 3 : Essences végétales conseillées

Annexe 4 : Articles législatifs pouvant s'appliquer



SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **LAVAUT-SAINTE-ANNE**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme.

b) Demeurent notamment applicables, dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le code rural
- les autres réglementations et législations en vigueur.

c) Prévalent sur le P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique.

Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Liste et plan annexés au P.L.U. (pièces n°11 et 12).

d) Demeurent notamment applicables, les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.442-1 et suivants :

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA -UB - UC - US - UI** (articles L123.2 - R. 123-4 - R. 123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : **AUb-c, AUi**,



- (articles L.123.1 - R.123.4 - R.123.6).
les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A**
- (articles R.123.4 et R.123.7)
Les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N, Nt, Nh, Nc.**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Selon l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article DG 5 - ART L.111.3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Rappel Art L.111.3 du Code de l'Urbanisme : « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Les dispositions de l'article L.111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

Article DG 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration exemptée de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Dans les espaces boisés classés :
 - les demandes de défrichement sont irrecevables
 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L311.2 du Code Forestier.



- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).
- LE PERMIS de DEMOLIR s'applique au titre de l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.
 - dans les immeubles ou parties d'immeubles inscrits à l'ISMH.
 - dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France



SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

Article DG 7 - ACCÈS ET VOIRIES

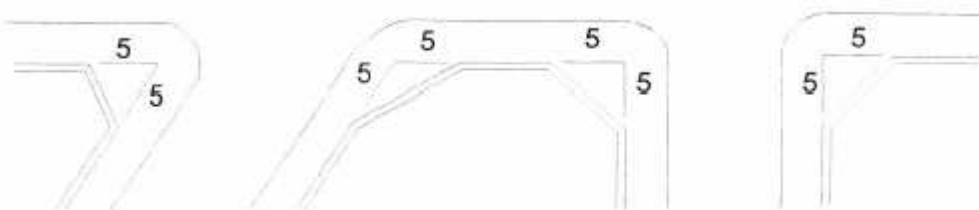
1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, positionnés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement
Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des votes communales, les nouveaux accès privés seront soumis à permission de voirie instruite au nom de la commune ou de la communauté de communes.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnement et participer à une bonne desserte du quartier, en comptabilité, le cas échéant, avec les orientations particulières d'aménagement

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès nouveaux sur la RD 144 seront soit interdits, soit soumis à des prescriptions particulières.



3. Les marges de recul applicables aux routes départementales

Définition

La marge de recul est la distance entre l'axe de la chaussée et la façade avant d'un bâtiment.

Valeur du recul

La valeur du recul est directement liée à la catégorie de la voie :

Catégorie de route départementale	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée	Routes départementales concernées
GL (Grande liaison)	35 m	RD 2144
LD (Liaison départementale structurante)	20 m	RD 1089
DP (Desserte principale de bourg) *	10 m	RD50 et RD 304

* L'application de ces dispositions est à confronter aux alignements préexistants (notamment dans la traversée des villages).

Les abords immédiats des voies départementales devront être exclus du classement en « espaces boisés classés », et cette exclusion devra apparaître sur le plan de zonage comme défini ci-dessous (voir schéma) :

- en alignement droit de part et d'autre de la route et dans le grand rayon des courbes une bande de 5 m de large,
- dans le petit rayon des courbes, la partie située entre la route et une ligne droite joignant les deux points situés dans les alignements droits à 5 m de la limite actuelle et à 30 m de chaque extrémité de la courbe,
- aux carrefours des chemins départementaux entre eux ou avec d'autres voies publiques, la partie délimitée par les lignes droites joignant les points situés sur l'axe de chaque voie à 50 m du point de rencontre des axes de voies.

Article DG 8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement :

Faux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines s'il existe.



Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas dans les zone A et N du **PLU**.

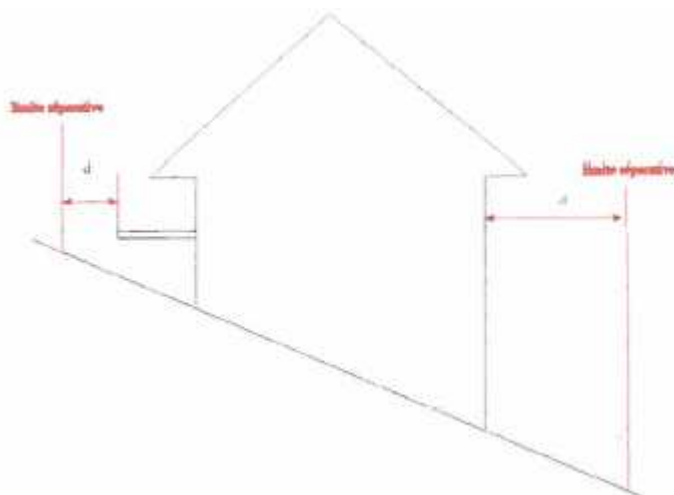
Article DG 9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

- les débords de toiture et les saillies sont interdits au-delà des limites séparatives.

2- Cas des constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain

- le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.
A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires), les systèmes de récupération des eaux pluviales, les marquises, et les auvents à hauteur du rez-de-chaussée.



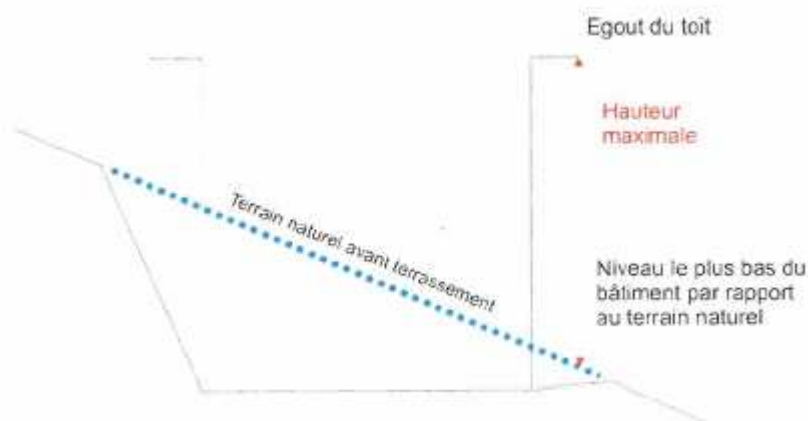
3- La distance (d) entre les piscines non couvertes et la limite séparative se calcule à partir de la limite de la margelle de la piscine.

Article DG 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère (toiture terrasse), suivant les cas. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.





Article DG 11 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, li doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.



SOUS-TITRE III

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES

Article DG 12 - ASPECT EXTERIEUR

- S'appliquent à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, les PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EDICTÉES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) (ce périmètre figure sur le plan des servitudes).

- Dispositions s'appliquant aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones UA, UB, UC, AU, A (sauf bâtiments agricoles fonctionnels), et N en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :

PRINCIPES GENERAUX :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de reconstitution d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Des plantations seront imposées afin de masquer les installations annexes aux bâtiments (cuve, clapiers...) ou lorsque leur intégration à l'environnement le rend nécessaire.



A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

1. Tenue des parcelles :

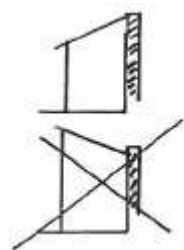
Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

2. Toitures

De manière générale, les toitures devront être de 2 versants minimum au pourcentage de pente compris entre 45 et 60%. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prolongement de toiture.

Les pentes des toitures pourront être adaptées pour permettre la réalisation de toiture végétalisée ou la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci après :



- pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal,
- pour un bâtiment annexe quelque soit sa localisation,
- pour les constructions d'expression contemporaine.

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur variant du rouge au brun.

Les tuiles panachées, paillées, les tuiles de style provençal sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

Les dispositions concernant les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses, aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétalisées...).

3. Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs façades doivent être enduites. Les enduits de façades doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits.

Les constructions d'ossature bois sont autorisées.

Les prescriptions développées dans cet article ne s'appliquent pas aux piscines et vérandas.

4. Locaux annexes – extensions



A moins d'être réalisés en matériaux naturels, tel que pierre ou bois, les façades des annexes et des extensions doivent être de couleur conforme au nuancier déposé en mairie.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

5. Les éléments climatiques - énergétiques

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

Ces dispositifs peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures ainsi que des pentes de toitures différentes que celles définies précédemment sur la partie de leur installation.

6. Clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures s'appliquent tant en bordure du domaine public que en limites séparatives.

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur en maçonnerie, d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté ou non d'une grille métallique, d'un garde corps ou d'un grillage,
- d'une haie végétale composée d'essences locales.

D'une manière générale, les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de bâche, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits. Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

7. Architectures sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Cependant, les constructions d'annexé en bois traité (de type chalet) sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².

8. Architecture de caractère et architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est admis.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes (béton, bardage, produits verriers) ou être enduits.

Les toitures terrasses sont admises aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

B - AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.



TITRE II

Dispositions applicables

aux

ZONES URBAINES



RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie ancienne du bourg et du hameau du Theil.

Zone de centre urbain dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'insertion des constructions neuves. Elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

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

Article 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions, sauf mises aux normes).
- les activités industrielles.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...).
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'artisanal, commercial, les bureaux et les installations classées peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les installations classées dans la mesure où elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc.).

- Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 150 m².

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.

- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UA sont adaptées.

- Les demandes d'extensions et de constructions situées sur les secteurs à risque d'inondation devront être conformes aux prescriptions du règlement du P.P.R.N.P.I du Cher (zone 1).



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UA - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Article 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Article 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions au nu des façades doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public,
- en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation ou aux emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative :
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
- ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne.



- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 9 UA - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UA- HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.) n'est pas réglementée.

Article 11 UA- ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.



Article 12 UA - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où il sera exigé une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'un espace urbain à caractère d'habitat de moyenne densité, construit en général en ordre discontinu. Ces secteurs sont destinés à la construction d'habitation et peuvent remplir une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

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

Article 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions, sauf mises aux normes).
- les activités industrielles.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...).
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'artisanal, commercial, les bureaux et les installations classées peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc.).
- Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UB sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UB- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.



Article 4 UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Article 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions au nu des façades doivent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation ou aux emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Article 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative :
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
- ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne
- ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.



- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article 8 U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 9 UB - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UB - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement-.

Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.



Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où il sera exigé une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'un espace urbain à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu, se situant principalement en périphérie des secteurs urbanisés et d'habitat dense. Ces secteurs sont destinés à la construction d'habitation avec une occupation du sol modérée et peuvent remplir une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

Elle comprend un secteur UCh correspondant à des secteurs non desservis par l'assainissement collectif pour lesquels l'assainissement non collectif est requis.

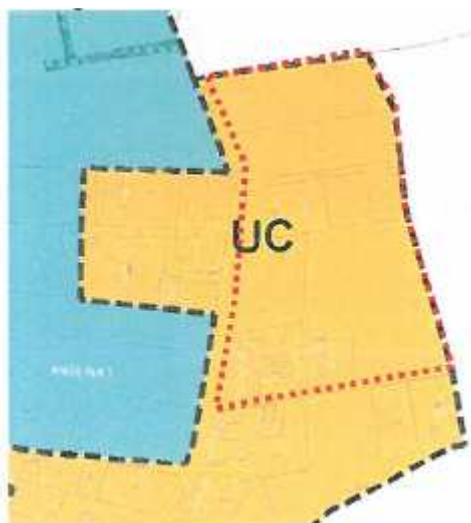
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions, sauf mises aux normes), excepté celles permises à l'article 2.
- les activités industrielles.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...).
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'artisanal, commercial, les bureaux et les installations classées peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les tunnels horticoles à condition de s'implanter dans la zone UC de Marlinat, délimitée dans le périmètre rouge ci-dessous, entre la RD 50 et la voie communale.



- Les installations classées dans la mesure où elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc.).



- Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UC sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UC - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Article 4 UC - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Sur les secteurs UCh, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

Article 5 UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.



Article 7 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite séparative :
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne
 - ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article 8 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 9 UC - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UC - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à (exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..)) n'est pas réglementée.

Article 11 UC - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 UC - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où il sera exigé une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

Article 13 UC - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CARACTERE DE LA ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements publics, et de constructions d'intérêt collectif, notamment de services à la personne.

Définition des constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

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

Article US 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier.
- les entrepôts.
- les activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- les installations classées soumises à autorisation.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...).
- les affouillements et excavation de carrière. l'hébergement d'animaux.



Article US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, les bureaux et leurs annexes sont autorisées à condition d'être liées à la vocation de la zone destinée aux équipements d'intérêt collectif de services à la personne.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone US sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article US 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Article US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Article US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifée dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie,



Article US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article US 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article US 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article US 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.



Article US 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé..



RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Zone équipées réservées aux activités économiques en général (industrie, artisanat, commerce, bureaux, entrepôts...).

Elle comprend

- un sous-secteur UN, où des conditions particulières d'implantation pourront être demandées, conformément au P.P.R.N.P.I du Cher.
- un sous-secteur UI1, situé le long de la RD et répondant à des règles spécifiques d'implantation

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs de loisirs.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des bâtiments d'activités admis sur la zone et à condition qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UI sont adaptées.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- En secteur Uli, les demandes d'extensions et constructions devront être conformes aux prescriptions du règlement du P.P.R.N.P.I du Cher (zone 2).



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales DG 7.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Sur le sous-secteur UI1, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En secteur UI1, les rejets peuvent faire l'objet d'une demande spéciale de traitement

Article UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction; sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter :

- en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public,
- en respectant un retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN144).

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.



Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur de la zone UI, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite des autres zones sauf AUi, les constructions à usage économique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Les constructions d'habitations admises dans la zone peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UI 10 - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 20 mètres à l'égout de toiture.



Sur le sous-secteur UI1, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure pourra être admise jusqu'à 12 m à l'égout de toiture, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article UI1 - ASPECT EXTÉRIEUR

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : se reporter aux Prescriptions Architecturales.
- **Pour les bâtiments destinés à l'activité** :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Article UI 12 – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

Dispositions applicables

aux

ZONES A URBANISER



CARACTÈRE DE LA ZONE AUB-c

Il s'agit d'une zone d'urbanisation opérationnelle à dominante d'habitat et s'urbanise dans la continuité des zones UB ou UC Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement de plusieurs constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement.

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D. et le règlement.

Elles sont composées d'une zone AUB et d'une zone AUC.

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

Article 1 - AUB-c - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les activités industrielles.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes.
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...).
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article 2 - AUB-c - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance sont autorisés dans les conditions suivantes :

- au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone,
- et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les installations classées peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 150 m².

Les installations classées dans la mesure où elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc.).

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.



Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone Aub-c sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - Aub-c - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Article 4 - Aub-c - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Article 5-Aub-c - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- Aub-c - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu doivent être implantées en respectant un retrait minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public de 3 mètres dans les zones Aub et de 5 mètres dans les zones AUc.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Article 7- Aub-c - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



Les constructions doivent s'implanter :

1. Sur les secteurs AUb :

- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite séparative :
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne
 - ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.

2. Sur les secteurs AUc :

- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite séparative :
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne
 - ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.

3. Règles communes à la zone AUb-c

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article 8- AUb-c - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 9-AUb-c - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10- AUb-CHAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans la zone AUb, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.



Dans la zone AUc, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article 11- Aub-c - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12- Aub-c- STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11-.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où il sera exigé une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

Article 13- Aub-c - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- Aub-c- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



RÈGLEMENT DE LA ZONE AUi

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future destinée à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'activité économique (industrie, artisanat, commerce, bureaux, entrepôts,...). Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le P.A.D.D..

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

Article AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs de loisirs.
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- les affouillements et excavation de carrière.
- l'hébergement d'animaux.

Article AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des bâtiments d'activités admis sur la zone et à condition qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone AUi sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUi 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Les accès nouveaux sur la RD 2144 seront soit interdits, soit soumis à des prescriptions particulières.



Article AUi 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté,, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

Article AUi 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Article AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur de la zone IAU, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition de respecter les règles de sécurité et incendie
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite des autres zones sauf UI, les constructions à usage économique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Les constructions d'habitations admises dans la zone peuvent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Des règles particulières pourront être définies pour l'aménagement cohérent de la zone ; l'implantation ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

Article AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUi 10 – HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 12 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article AUi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Pour les constructions à usage d'habitation : se reporter aux Prescriptions Architecturales.
- **Pour** les bâtiments destinés à l'activité :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.



Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets devront être implantées de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les clôtures ne comporteront pas de parties pleines de plus de 0,80 m de hauteur et devront être réalisées en harmonie avec les façades principales.

Article AUi12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Article AUi 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou installations nuisantes pour le paysage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

Dispositions applicables

aux

ZONES AGRICOLES A



CARACTÈRE DES ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

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

Article 1A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, extensions, travaux, ouvrages et installations non liées à l'activité agricole définis à l'article 2 du règlement ou non liés aux équipements publics d'infrastructure.

Article 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumis à l'avis des services hydrauliques de l'Etat sur les secteurs concernés par le risque inondation.
- Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment).
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations.
- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au plan de zonage sont autorisés à changer de destination à condition de ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles.
- Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole, tel le camping à la ferme mais aussi les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambre d'hôte, ferme auberge-dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants et de l'extension mesurée de bâtiments existants.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone A sont adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales DG 7.

Les accès nouveaux sur la RD 2144 seront soit interdits, soit soumis à des prescriptions particulières.



Article 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine publique.

Dans le cas où la construction projetée est adossée à un bâtiment existant en bon état, la construction pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Article 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.



- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Article 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10-A HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Bâtiment à usage d'habitation : la hauteur maximum est fixée à 7 mètres maximum à l'égout de toiture.
- Bâtiment d'exploitations : la hauteur maximum est fixée à 15 mètres maximum à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les bâtiments d'habitations:

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement-.



Pour les bâtiments fonctionnels :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente maximum de 60%. Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées par des matériaux tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la couverture du bâtiment principal. Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux est interdit.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 A – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (gîtes, local de vente), 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article 13 A- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations admises dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V

Dispositions applicables

aux

ZONES NATURELLES et FORESTIÈRES N

et aux

ZONES A PROTÉGER



CARACTÈRE DES ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend :

- des sous secteurs Nt destinés aux activités de loisirs ou d'activités sportives ou de plein air.
- des sous secteurs Nh correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Un sous secteur Ne dédié au cimetière et à son extension.

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

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

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

En zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des divers réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des milieux naturels.

En zone Nh :

- L'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 60m² de surface de plancher et présentant des conditions suffisantes de desserte par le réseau d'eau public d'eau potable ou la possibilité d'une desserte par puits ou forage est admise dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur
- L'extension des bâtiments existants sous réserve, que la surface de plancher hors œuvre nette créée soit limitée à 30% de la S.H.O.N de la construction initiale et que la surface de plancher totale de la construction après extensions successives n'excède pas 250m².

- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée dans des conditions satisfaisantes.

- Les constructions annexes des bâtiments existants à condition qu'elles soient localisées à moins de 30 mètres du bâtiment principal. La surface des constructions annexes {garage, abris...} est limitée à 40m² de surface de plancher sur le tènement, piscine exclue.

En zone Nt :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des divers réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les équipements publics où d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont liés à la pratique d'une activité sportive et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.



En zone Nc :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des divers réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les équipements publics utiles au fonctionnement du cimetière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7.

Les accès nouveaux sur la RD 2144 seront soit interdits, soit soumis à des prescriptions particulières.

Article 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8.

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Les bassins des piscines non couvertes seront implantés à 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.



Article 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite séparative :
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - ou si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 4 mètres en cas de construction non mitoyenne.

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc.), l'implantation est libre.

Dans les sous-secteurs Nt, les constructions ou installations peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Article 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone Nh, les constructions annexes doivent être localisées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

En zone Nh, les constructions annexes sont limitées à 40m² de surface de plancher au total sur le tènement, piscine exclue.

Article 10 N – HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.



Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres, à l'égout de toiture.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, transformateurs, etc..) n'est pas réglementée.

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 N – STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales DG 11.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...).

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.III.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage, locaux piscines, locaux techniques, préau,...).

es constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

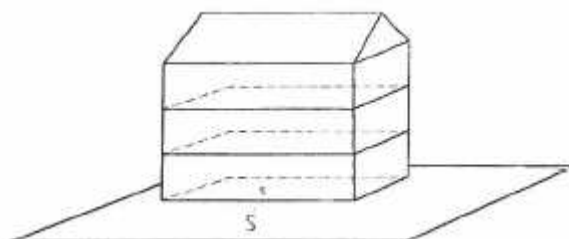
CONSTRUCTION : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.



CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPLACEMENT RESERVE

Articles L.123.1.8 - L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

EMPRISES PUBLIQUES : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.



Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

EXTENSION MESURÉE :

La notion d'extension mesurée est appréciée vis-à-vis de 3 critères :

- **l'habitabilité** : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité, sans en changer l'importance
- **la surface du terrain** : plus le terrain est grand et moins l'interprétation est restrictive
- **la qualité du site** : dans un site sensible ou à surveiller, il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

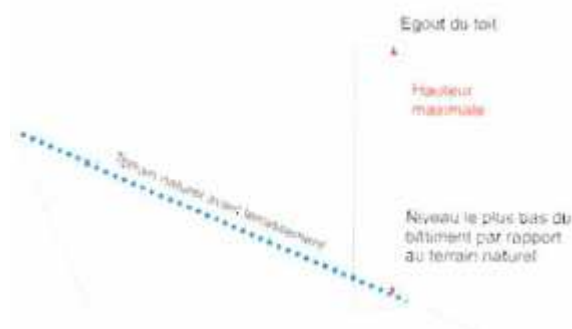
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.





LOGEMENT DE FONCTION : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

MUR DE SOUTÈNEMENT : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

MUR DE CLOTURE : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édictée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation -espace activité -espace cultivé ; etc.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, comme le P.L.U. ne l'interdit dans aucune zone (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.III-3 du Code de l'Urbanisme).

STATIONNEMENT [place de) : Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris. La norme minimale est entre 2,5 et 5 mètres.

SOL NATUREL : il s'agit du sol existant avant travaux.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



ANNEXES 2 : NUANCIER

Les références RAL (référencier universel de couleur) qui peuvent être conseillées en base de **palette principale**

1014 ivoire
1015 ivoire claire
1002 jaune sable
1001 beige
7032 gris silex
7044 gris sole

Ceci n'est pas une liste exhaustive. Les déclinaisons sont nombreuses car on peut ajouter des teintes colorées pour affiner la teinte finale:
cendré, ocre *clair.*, ocre rose grège, terre belge etc..

Les références RAL (référencier universel de **couleur**) qui **peuvent** être conseillées en base de **palette secondaire**

Attention, les valeurs ne seront jamais saturées mais coupées avec du gris. C'est à cette seule condition que l'effet peut être réussi.

1001 beige	5014 bleu pigeon	7002 gris olive
1002 jaune sable	5023 bleu distant	7003 gris mousse
1011 beige brun	6000 vert patine	7006 gris beige
1020 jaune olive	6011 vert réséda	7034 gris jaune
2004 rouge pourpre	6021 vert pâle	8014 brun spéa
3005 rouge vin	6025 vert fougère	8016 brun acajou

Source : Charte paysagère et architecturale



ANNEXES 3 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

Le choix des essences :

- Repérer les essences qui poussent dans le secteur (arbres, arbustes)
- Privilégier les essences locales et la recherche dans des pépinières locales.
- On peut aussi envisager de replanter de jeunes végétaux pris sur place et/ou mis en jauge au préalable.
- Par exemple, des essences qui ici peuvent être conseillées (mais après vérification sur place des aptitudes du sol)
 - Frêne (en tige, cépée et baliveau)
 - Charmilles
 - Fusains
 - Aubépines (attention au feu bactérien)
- Toutes espèces décoratives à condition qu'elles soient en mélange :
 - Petits fruits (groseilliers, cassis, framboisiers)
 - Noisetiers
 - Fruitiers (prunes, pommes, poires)
 - Erables champêtres
 - Noyers
 - Erables planes
 - Prunelliers
 - Aubépines
 - Viornes



Les haies monospécifiques de résineux sont couramment utilisées et produisent un effet très opacifiant.



Une haie vive qui joue bien son rôle d'écran tout en conservant l'aspect de la haie bocagère

Un talus planté qui absorbe les constructions en surplomb. Le forsythia est un peu trop présent mais le végétal présente la souplesse d'être remplacé plus facilement qu'un enduit en façade.



→ A conseiller :

- L'emploi de plantes grimpantes sur un grillage (solide et bien tendu, maille de 5mm de diamètre minimum). Il remplace un mur.
- A conseiller également les palissades bois sur lesquelles on peut faire pousser des plantes grimpantes.
- Lierres notamment lierres panachés
- Vignes vierges
- Chèvrefeuilles
- Rosiers grimpants
- Renouées
- Et toutes les annuelles comme les ipomées, pois de senteur

→ A éviter :

- Rideaux de résineux dont épicéas, cyprès et thuyas
- Plantations uniformes : mélanger les essences

Source : Charte paysagère et architecturale



ANNEXE 4 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendamment du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R. 111-3- du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R111-13 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics

Article R.111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

**Code de la Voirie Routière :**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.**Assainissement :**

En matière d'assainissement, tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS**Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.