

Envoyé en préfecture le 01/08/2019

Reçu en préfecture le 01/08/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 003-210302139-20190729-DEL201907291221-AU

**ID : 003-210302139-20190405-DEL20180405881-DE**

Commune de REUGNY

# Modification simplifiée n°3

Du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 01/08/2019
Reçu en préfecture le 01/08/2019
Affiché le
ID : 003-210302139-20190729-DEL201907291221-AU

## Table des matières

<b>Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>Procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>2</b>
<b>Mise à disposition du public .....</b>	<b>2</b>
<b>Approbation de la modification simplifiée.....</b>	<b>3</b>
<b>Transmission et communication du dossier de PLU modifié .....</b>	<b>3</b>
<b>Contenu de la modification simplifiée .....</b>	<b>3</b>
<b>Exposé des motifs des changements apportés .....</b>	<b>3</b>
<b>Présentation des enjeux.....</b>	<b>3</b>
<b>Objectifs de la modification simplifiée.....</b>	<b>5</b>
<b>Modification du règlement de la zone Ue.....</b>	<b>5</b>

## Introduction

La commune de REUGNY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2007.

Ledit PLU a été modifié les 23 juin 2017 et 13 avril 2018.

La présente modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de REUGNY porte sur l'évolution du règlement écrit de la zone Ue pour permettre l'implantation d'entreprises incitant au développant touristique de la commune.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- N'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La procédure simplifiée est retenue dans la mesure où :

- Le projet n'entraîne pas une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Le projet n'entraîne pas de diminution de ces possibilités ;
- Le projet ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée sont définies par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

## Procédure de modification simplifiée

### Mise à disposition du public

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Elle se déroule de façon suivante :

- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs ;
- Recueil des avis des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ;
- Publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec permettre au public de formuler ses observations ;
- Clôture de la consultation ;
- Délibération du conseil municipal approuvant ou non la modification simplifiée ;
- Le cas échéant mesures de publicité de la délibération relatives à l'approbation de la modification simplifiée prévue à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

#### Approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ;
- Soit être abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois.

La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

#### Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Aux personnes publiques associées.

#### Contenu de la modification simplifiée

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

- Le règlement écrit

#### Exposé des motifs des changements apportés

##### Présentation des enjeux

La Distillerie de Monsieur Balthazar a sollicité la commune de Reugny pour s'implanter sur son territoire. Plus précisément, pour installer ses unités de production, de stockage, et de ventes, sur le site du prieuré.

Le projet proposé permettrait d'utiliser partie des bâtiments du prieuré pour les points de vente.

La commune est très favorable à l'arrivée d'une telle entreprise sur le site du prieuré, qui permettra de dynamiser ledit site, et participer pleinement au développement touristique de la commune.


L'arrivée de l'entreprise permettra à la commune d'engager l'aménagement du prieuré et ses abords, notamment par la création d'un jardin d'esprit médiéval. L'interaction entre ces deux activités développera l'attractivité du site, la mise en valeur du prieuré, et, par conséquent, l'attractivité de la commune.



Figure 1 - Photo aérienne du site



Figure 2 - Prieuré

En	Envoyé en préfecture le 01/08/2019
Re	Reçu en préfecture le 01/08/2019
Aff	Affiché le 
ID	ID : 003-210302139-20190729-DEL201907291221-AU

### Objectifs de la modification simplifiée

Le site d'étude est aujourd'hui classé en zone Ue du PLU qui, dans la rédaction en vigueur de son règlement écrit, ne permet pas l'implantation de la Distillerie. Par conséquent, il est nécessaire de procéder à une évolution du règlement écrit de la zone pour que le projet puisse aboutir.

L'évolution réglementaire devra permettre la réalisation dudit projet, sans compromettre l'avenir du reste du site par l'arrivée d'entreprise n'ayant pas de rapport avec le caractère de la zone et l'intérêt touristique de la commune ;

### Modification du règlement de la zone Ue

La présente modification simplifiée du PLU concerne l'évolution du règlement écrit de la zone Ue, et plus particulièrement l'article Ue2 – *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*.

### **REDACTION AVANT MODIFICATION**

#### **Ue2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées :

- Les équipements publics ou assurant une mission de service public tel que : sièges communautaire, intercommunautaires, bâtiment à vocation culturelle, salles socioculturelles, salle polyvalente, bureau de poste, établissement d'enseignement et les logements de gardiennage.
- Les constructions à usage de services, de bureaux, de commerces.

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

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

### **RÉDACTION APRES MODIFICATION**

Sont autorisées :

- Les équipements publics ou assurant une mission de service public tel que : sièges communautaire, intercommunautaires, bâtiment à vocation culturelle, salles socioculturelles, salle polyvalente, bureau de poste, établissement d'enseignement et les logements de gardiennage.
- Les constructions à destination de usage de services, de bureaux, de commerces
  - Commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros

- **Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire** Dans ce cas, ces constructions ne pourront être édifiées seules, et devront être complémentaires à une construction répondant à la destination de commerce et de services

Les constructions à destination de commerces devront obligatoirement présenter une particularité visant développer l'activité touristique de la zone et de la commune.

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

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

**Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.**

Envoyé en préfecture le 01/08/2019

Reçu en préfecture le 01/08/2019

Affiché le

 SLO

ID : 003-210302139-20190729-DEL201907291221-AU

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL**

**Date de la convocation :** 05.04.2018

**Date d'affichage de la convocation :** 05.04.2018

**Nombre de conseillers :**

**En exercice :** 11

**Présents :** 09

**Votants :** 09

L'an deux mil dix-huit, le treize avril à dix-huit heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance ordinaire sous la présidence de monsieur Bernard GARSON, maire.

**Présents :** Mrs Bernard GARSON, Gérard BENOIST, Philippe CHARVERON, Mmes Alice LACHASSAGNE, Laëtitia NENY, Amandine PUILLET et Mrs Frédéric NENY et Arnaud BOISSET

**Absentes excusées :** Mmes Dominique MAZOUA et Marie NOYE

**Secrétaire :** Madame Laëtitia NENY

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L.151-43, L. 151-43, L.151-45 à L.153-48, R. 153-20 et R.153-21 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007 ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public présenté par monsieur le maire ;

Considérant :

- la nécessité de faire évoluer le règlement écrit de la zone Ub pour permettre l'insertion des bâtiments aux architectures contemporaines ;
- la nécessité de faire évoluer le règlement écrit zone A pour permettre la création de voies nouvelles dans un cadre particulier ;
- la nécessité de faire évoluer le règlement écrit dans la zone Nac pour modifier la distance de recul de l'implantation de bâtiment le long des voies et emprises publiques ;

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité décide :

- d'approuver la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune, conformément au dossier déposé le 12 février 2018 en sous-préfecture.

Pour extrait conforme,

Le 17 avril 2018

Le maire,  
Bernard GARSON



## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : COMMUNE de REUGNY

Utilisateur : COFFIN ISABELLE

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	DEL2018041311
Date de la décision:	2018-04-13 00:00:00+02
Objet:	APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	2.1 - Documents d'urbanisme
Identifiant unique:	003-210302139-20180413-DEL2018041311-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
003-210302139-20180413-DEL2018041311-DE-1-1_0.xml	text/xml	880
nom de original:		
APPROBATION MODIF SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.pdf	application/pdf	10900
nom de métier:		
21_DA-003-210302139-20180413-DEL2018041311-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	10900

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	17 avril 2018 à 08h22min33s	Dépôt initial
En attente de transmission	17 avril 2018 à 08h22min46s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	17 avril 2018 à 08h22min53s	
Acquittement reçu	17 avril 2018 à 08h23min19s	Reçu par le MI le 2018-04-17

Document déposé  
le

12 FEV. 2018

à la sous-préfecture  
de Montluçon

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

Commune de  
REUGNY

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 28 SEPTEMBRE 2007

Modification Simplifiée n°02

Exposé des motifs

Mise à disposition du public : du 1<sup>er</sup> au 30 mars 2018

Evolutions antérieures du PLU :

- Modification simplifiée approuvée le 10 juillet 2017

## Table des matières

Table des matières .....	2
INTRODUCTION .....	3
PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	3
CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	5
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES .....	5
1. Modification n°1 du règlement écrit – Article Ub 11.....	5
2. Modification n°2 du règlement écrit – Article Uc 11.....	8
3. Troisième Modification du règlement écrit : article A3.....	9
4. Quatrième modification du règlement écrit : article Nac 6.....	11

## INTRODUCTION

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de REUGNY porte sur l'évolution du règlement écrit.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où, conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme, la modification décrite ci-dessus :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La procédure simplifiée est retenue dans la mesure où, conformément aux articles L.153-41 et L.153-45 :

- le projet n'entraîne pas une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- le projet n'entraîne pas de diminution de ces possibilités ;
- le projet ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée sont définies par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

## PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### Mise à disposition du public

La procédure de modification simplifiée du PLU se déroule de façon suivante :

- rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs ;
- délibération précisant les modalités de la mise à disposition du public ;
- recueil des avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme

- mesures de publicité des modalités de mise à disposition du public: publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ;
- publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci
- ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec la tenue d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- clôture de la consultation ;
- délibération du conseil municipal approuvant ou non la modification simplifiée ;
- le cas échéant mesures de publicité de la délibération relatives à l'approbation de la modification simplifiée prévue à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

#### Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ;
- soit être abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

#### Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- au Préfet ;
- au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- aux personnes publiques associées.

## CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

- le règlement écrit

## EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

De façon générale, les modifications suivantes s'attachent à faire évoluer le paysage architectural de la commune, en acceptant les évolutions techniques et conceptuelles modernes, tout en préservant l'architecture originelle de caractère de la commune.

Il s'agit, pour la commune de Reugny, de s'ouvrir aux nouveautés, volonté d'un dynamisme et d'un développement tourné vers l'avenir.

### 1. Modification n°1 du règlement écrit - Article Ub 11

La première modification du règlement écrit concerne le l'article Ub 11 - **aspect extérieur des bâtiments - clôtures.**

Ledit article dispose que les volumes devront être simples, et les toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faibles emprises au sol.

Cette écriture de l'article Ub 11 date de la première modification simplifiée du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2017 (insertion de la possibilité de mettre en œuvre des toits terrasses).

La rédaction d'origine mentionnait la nécessité de disposer de volumes simples, mais n'évoquait pas les toits terrasses.

Seul l'article Ua 11, lors de l'élaboration du PLU, permettait le recours aux toits terrasses, pour les bâtiments de faible emprise au sol.

Cependant, dans le rapport de présentation du PLU, il est indiqué que dans les zones Ub « la majorité des constructions est récente ». Parallèlement, la zone Ua concerne l'habitat ancien.

L'évolution des méthodes de construction et des modes architecturaux laisse une place de plus en plus importante aux volumes complexes, ou au moins différents.

Il paraît alors paradoxal que les volumes architecturaux contemporains ne puissent être mis en œuvre que dans la zone d'habitat historique.

Il semble important que la commune puisse préserver son architecture ancienne et historique remarquable tout en offrant la perspective d'introduire une architecture moderne.

Ainsi il apparaît que la dernière modification simplifiée, bien qu'allant dans le bon sens pour une diversification de l'architecture, était trop restrictive, limitant la production de toits terrasses aux seuls bâtiments annexes.

C'est la raison pour laquelle nous proposons l'évolution du règlement écrit pour autoriser l'architecture avec toits terrasses à l'ensemble des bâtiments sans restriction, pour la zone Ub.

## AVANT MODIFICATION

### ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### I - BATIMENTS

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles et des toits terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes, ...).

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m<sup>2</sup>).

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

Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

#### II - CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.50 m de hauteur maximale, complétées par des barreaudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum.

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

## APRES MODIFICATION

### ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### I - BATIMENTS

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé.

~~Des pentes plus faibles et des~~ Les toits terrasses ~~pourront être tolérés pour des bâtiments de faible em-~~  
~~prise au sol (garage, annexes, ...)~~ sont acceptés

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m<sup>2</sup>).

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

Les bardages seront autorisés pour toute construction de plus de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

#### II - CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.50 m de hauteur maximale, complété par des barreaudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum.

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

## 2. Modification n°2 du règlement écrit - Article Uc 11

Il est proposé, dans la même logique que la modification précédente, et selon les mêmes motivations, de procéder à la modification de l'article Uc 11 - **aspect extérieur des bâtiments - clôtures**, en permettant la mise en œuvre de bâtiments avec toits terrasses.

### AVANT MODIFICATION

#### ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### I - BATIMENTS

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes, ...).

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

Les travaux des bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel

#### II - CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.50 m de hauteur maximale, complétées par des barreaudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum.

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

### APRES MODIFICATION

#### ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

## I - BATIMENTS

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé.

~~Des pentes plus faibles~~ Les toits terrasses sont autorisés ~~pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes, ...).~~

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

Les travaux des bâtiments anciens devront respecter le caractère traditionnel

## II - CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.50 m de hauteur maximale, complétées par des barreaudages en treillage ou grillage jusqu'à 2 m maximum.

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

### 3. Troisième Modification du règlement écrit : article A3

Cette modification concerne le règlement écrit de la somme agricole, zone A, et plus particulièrement de son article A3 - Accès et voirie, pour son paragraphe b - Voirie.

Ledit article à A3b stipule que « la création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire. ».

Cependant l'opportunité de la création de voies nouvelles en zone agricole sur une faible longueur peut être intéressante pour permettre la jonction de deux voies existantes, ou à créer dans le cadre d'un aménagement en zone constructible.

Cette possibilité pourrait éviter le recours aux voies en impasse, et favoriser la qualité urbaine. Etant noté que le rapport de présentation et le PADD du PLU n'apportent pas de justification à cette règle.

D'autre part, le présent article permet la création de voies nouvelles pour la desserte d'exploitations nouvelles.

Cependant, l'article A2 permet la création de bâtiments autres que ceux d'exploitation. Il y a donc une contradiction entre les deux articles. Il est donc proposé de permettre la création de voies nouvelles pour les bâtiments nouveaux, ceux-ci devant répondre d'abord à l'article A2 pour être autorisés.

L'évolution proposée est la suivante :

#### AVANT MODIFICATION

##### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

###### a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation ou d'artisanat, un bâtiment doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles. Ils ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

###### b. Voirie

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

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

#### APRES MODIFICATION

##### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

###### a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation ou d'artisanat, un bâtiment doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles. Ils ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance

du trafic ou des obstacles à la visibilité.

**b. Voirie**

La création de voies nouvelles ~~est interdite~~ peut être autorisée lorsqu'elles permettent le raccordement de deux voies existantes ou à créer pour améliorer la circulation ou éviter les voies en impasse, à l'exception de la desserte des ~~exploitations nouvelles~~ bâtiments nouveaux et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

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

#### 4. Quatrième modification du règlement écrit : article Nac 6

Cette troisième et dernière évolution concerne le règlement écrit de la zone Nac, et plus particulièrement son article Nac 6 - **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Il s'agit de « zones constructibles, dans des secteurs de taille et de capacité limitées, réservées à l'habitat ne portant atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages ».

Ledit article mentionne, à son troisième alinéa, que les constructions devront être implantées avec un retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques. Le rapport de présentation et le PADD n'apportent pas de justification à cette règle.

L'implantation en retrait des bâtiments existants en zones Nac ne semble pas suivre de règles particulières. Par conséquent, la commune souhaite modifier le recul demandé en le portant à 3m des voies et emprises publiques.

Le rapport de présentation mentionne la superficie de l'ensemble des zones Nac, soit 3.5ha.

Une réduction de 2m du recul de l'implantation des bâtiments, dans le cas où ils ne le seraient pas dans le prolongement de bâtiments existants, ou à l'alignement ou la limite effective d'une voie privée, ne majeure pas de plus de 20% les possibilités de construire.

L'évolution proposée est la suivante :

### AVANT MODIFICATION

ARTICLE Nac6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

### APRES MODIFICATION

ARTICLE Nac6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Date de la convocation :** 13.06.2017

**Date d'affichage de la convocation :** 13.06.2017

**Nombre de conseillers :**

**En exercice :** 09

**Présents :** 06

**Votants :** 07

L'an deux mil dix-sept, le vingt-trois juin à dix-neuf heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance ordinaire sous la présidence de monsieur Bernard GARSON, maire.

**Présents :** M. Bernard GARSON, M. Gérard BENOIST, Mme Alice LACHASSAGNE, Mme Dominique MAZOUA, Mr Jean- Michel GUILLAUME et Mme Anne GUINARD

**Absent excusé :** M. Philippe CHARVERON - pouvoir à monsieur Bernard GARSON

**Absents :** Mme Marie NOYE et M. Christian PASSARELLI

**Secrétaire :** Monsieur Gérard BENOIST

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER ET APPROBATION DU PROJET (art. L.153-45 à L.153-8 du code de l'urbanisme)

Monsieur le maire rappelle la chronologie du dossier :

- L'arrêté n° ARR2017042405 du 24 avril 2017 relatif à la prescription de la modification simplifiée n° 1 du PLU

L'objet de la modification simplifiée porte sur quatre points : il s'agit du règlement concernant les articles Ua 11- aspect extérieur des bâtiments-clôtures, Ub 11 - aspect extérieur des bâtiments-clôtures, Uc 11 - aspect extérieur des bâtiments-clôtures et Nac 11 aspect extérieur des bâtiments-clôtures

- La délibération n° DEL20170407-17 du 7 avril 2017 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU

Les modalités de la mise à disposition ont été fixées comme suit :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée à la mairie du 2 mai 2017 au 1<sup>er</sup> juin 2017
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie
- Affichage dans les panneaux de la commune
- Parution dans le journal « La Montagne »

Le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Monsieur le maire présente ensuite le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public :

- La publicité de l'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquels le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été réalisée dans le journal « La Montagne » du 27 avril 2017 ;
- La mise à disposition du dossier de modification simplifiée à la mairie a eu lieu du 2 mai 2017 au 1<sup>er</sup> juin 2017 pendant les jours et heures d'ouverture du secrétariat ;

- Aucune observation a été consignée sur le registre mis à disposition du public
- La notification du projet aux personnes publiques associées n'a donné lieu à aucune remarque ;

Monsieur le maire considérant que la modification simplifiée n° 1 du PLU est prête à être approuvée invite le conseil municipal à se prononcer.

Le conseil municipal,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et L. 153-45 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007 approuvant le PLU de la commune ;

Vu l'arrêté du maire n° ARR2017042405 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL20170407-17 du 7 avril 2017 définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune ;

DELIBERE à l'unanimité :

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : d'approuver la modification simplifiée n° 1 du PLU telle qu'annexée à la présente

Article 2<sup>ème</sup> : dit que la présente délibération :

- Sera affichée pendant un mois en mairie ;
- Sera publiée au registre des délibérations du conseil municipal à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Sera transmise avec le dossier joint à monsieur le préfet de l'Allier dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 3<sup>ème</sup> : le dossier de modification simplifiée n° 1 peut être consulté par toutes les personnes intéressées, sur simple demande, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouvertures.


Pour extrait conforme,

Le 10 juillet 2017

Le maire,  
Bernard GARSON



# Commune de Reugny

Envoyé en préfecture le 10/07/2017  
Reçu en préfecture le 10/07/2017  
Affiché le   
ID : 003-210302139-20170623-DEL2017062321-DE

## Modification simplifiée

PLU approuvé le 28/10/2007,

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2017

Le maire,  
Bernard GARSON

### Préambule :

La commune de Reugny se trouve dans le département de l'Allier, à une quinzaine de kilomètres au nord de Montluçon.

Commune rurale, elle compte 270 habitants.

La commune est rattachée à la communauté de communes du Val de Cher.

Le document d'urbanisme applicable est le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2007.

Le maire de Reugny a prescrit par arrêté en date du 24/04/2017, la modification simplifiée du PLU de Reugny.

### Procédure de modification simplifiée :

L'arrêté de prescription de la modification simplifiée a été pris par le maire le 24/04/2017. La délibération du conseil municipal en date du 07/04/2017 précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de mise à disposition du dossier au public. Les modalités de mise à disposition du dossier sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, par le biais d'un avis à la population qui :

- précise l'objet de la modification simplifiée,
- le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations,
- est publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition,
- et est affiché en mairie, également 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet sera notifié aux personnes publiques associées.

Le projet de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pour une durée de 31 jours consécutifs minimum.

Après le délai d'un mois de mise à disposition du dossier à la population, le conseil municipal, par délibération motivée, adopte la modification simplifiée, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Cette délibération fait l'objet des mesures de publicité (art. R.153-20 et R.153-21 du CU).

Dès lors que les mesures de publicité sont réalisées et après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture (ou soumise en préfecture), la modification du PLU est exécutoire.

Envoyé en préfecture le 10/07/2017  
Reçu en préfecture le 10/07/2017  
Affiché le  
ID : 003-210302139-20170623-DEL2017062321-DE

**Justification de l'utilisation de la procédure de modification simplifiée :**

La procédure de modification est prescrite selon le cas prévu aux articles L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone,

de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

**Motifs de la modification simplifiée :**

Le règlement actuel et notamment l'article 11 (aspect extérieur des bâtiments) des zones Ua, Ub, Uc et Nac contiennent des dispositions pouvant freiner des projets de constructions. En effet, les propositions architecturales actuelles doivent pouvoir être prises en compte. Cette idée accompagne la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles populations en favorisant leur projet tout en gardant à l'esprit le souci d'une bonne insertion du projet dans l'environnement.

**Modifications apportées au document d'urbanisme :**

Règlement écrit :

**Article Ua 11      ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES**

~~1 – Les constructions devront présenter un volume simple à l'image des constructions traditionnelles~~

La toiture sera à forte pente couverte en tuiles ou en ardoises.

Les toitures terrasses pour de petite dimension sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

**MODIFICATION APPORTEE :** suppression de « Les constructions devront présenter un volume simple à l'image des constructions traditionnelles »

**Article Ub 11      ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

**1- BATIMENTS**

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35 % et 60 % suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles et des toits terrasse pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes, ...)

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admises (minimum 18 tuiles au m2)

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

Les bardages seront autorisés pour toute construction à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 10/07/2017  
Reçu en préfecture le 10/07/2017  
Affiché en préfecture le 10/07/2017  
Réf. : 003-210302139-20170623-DEL2017062321-DE

**MODIFICATION APPORTEE** : suppression de « Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène »

**Article Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**  
**1 – BATIMENTS**

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel  
~~Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.~~

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35 % et 60 % suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles sont autorisées pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes)

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

Les matériaux de couverture et les coloris de façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

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

**MODIFICATION APPORTEE** : Suppression de « Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traités de façon homogène »

**Article Nac 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**  
**(.....)**

Les habitations neuves seront ~~de volumes simples~~, adaptées au terrain naturel et à l'environnement avec des toitures en plates ou à côtes.

Les constructions en bois et les couvertures en produits naturels sont autorisées.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

(...)

**MODIFICATION APPORTEE** : Suppression de «... de volumes simples... »

**DEPARTEMENT de l'ALLIER**

Document déposé  
le

19 OCT. 2007

à la sous-préfecture  
de Montluçon

# REUGNY

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
P.L.U.**

**RÈGLEMENT**

**3**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

Visa de la Préfecture :

juillet 2007

**BETPAYSAGE**

Etudes : urbanisme, environnement, paysage

73 rue de Vingré - 03200 - VICHY

Tél : 04 70 97 45 23 – Fax : 04 70 31 39 76 – email : [betpaysage@wanadoo.fr](mailto:betpaysage@wanadoo.fr)

## TABLE DES MATIERES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1er CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

##### 2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

##### 2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

- 2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME
- 2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
- 2.1.3 PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-19 DU CODE DE L'URBANISME
- 2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER
- 2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE
- 2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

##### 2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES ET INCIDENCES

- 2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE
- PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

##### 2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

- 2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE
- 2.3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

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

- 2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL)
- 2.4.2 REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE
- 2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

#### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

##### 3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

- 3.1.1 ZONES URBAINES
- 3.1.2 ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
- 3.1.3 EMBLEMES RESERVES

##### 3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- 3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE
- 3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
- 3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES  
ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU POS
- 3.2.4 LES ANNEXES A L'HABITATION ET A UNE ACTIVITE
- 3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- 3.2.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE  
STATIONNEMENT

##### 3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

- 3.3.1 L'AGRO TOURISME

#### ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

#### TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### TITRE 5- LEXIQUE ANNEXE

## TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de REUGNY.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

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

#### 2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

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

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

#### 2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

##### 2.1.1. REGLES GENERALES D'URBANISME

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

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

Il en va de même si le projet :

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

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

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

constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général).

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

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

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

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

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

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

### 2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

### 2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.4214).

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

### 2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Règlement propre inclus ou non au PLU.

## 2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS – CONSEQUENCES, INCIDENCES

### 2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

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

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

Ce calcul sert de base à la détermination:

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

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

## 2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

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

Le régime prévoit :

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

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

## 2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

### 2.3.1 CAMPING ET CARAVANAGE

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

Ces interdictions concernent:

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

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

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

### 2.3.2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES (ART. L.111-1-4)

La route nationale RN 144 et la RD 414 qui traversent la commune créent une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'axe en dehors des parties urbanisées de la commune.

Depuis le déclassement de la RN144 en RD2144 les dispositions ont changé.

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

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

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

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

Au regard de l'article R.111.4 du code de la construction et de l'habitation, des dispositions s'imposent en matière d'isolement acoustique général des maisons d'habitation

Les dispositions applicables résultent (à compter du 1er janvier 2000) de l'arrêté du 30 janvier 1999 (JO du 17 juillet 1999). Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 (Art. 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996)

La commune est concernée par le classement de la RN144.

Depuis le déclassement de la RN 144 en RD2144 les dispositions ont changées.

### 2.4.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

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

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

#### ZONES URBAINES

- Zone Ua Zone centrale du bourg ancien.
- Zone Ub Zone de densité moyenne à faible, correspondant à l'extension urbaine contemporaine
- Zone Uc Zone d'extension urbaine contemporaine
- Zone Ue Zone urbaine d'équipement
- Zone UI Zone artisanale et industrielle
- Zone AU Zone à urbaniser ultérieurement

#### ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Zone A Zone à vocation agricole strictement protégée

#### ZONES NATURELLES

- Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
- Zone Nac Zone naturelle constructible

- Zone Nh Zone naturelle habitée
- Zone Nt Zone naturelle destinée à recevoir des équipements pour les activités touristiques et sportives

Dans certaines zones (agricoles ou naturelles) l'indice « i » indique les zones d'extension des crues du Cher.

## EMPLACEMENTS RESERVES

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

### 3.2 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

#### 3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

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

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

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

#### 3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation, les postes de contrôle et de régulation SNCF ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Les pylônes et poteaux de moins de 12 mètres sont autorisés sous condition.

Ils peuvent être implantés:

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à:

- un mètre minimum
- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

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

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

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

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

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre:

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

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

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

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

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, [la construction d'annexes peut être autorisée.](#)

### **3.2.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m<sup>2</sup>, y compris accès et dégagement.

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

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme : participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant ou à défaut versement à la commune d'une participation fixée (mais limitée) par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

### **3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES**

#### **3.3.1 AGRO-TOURISME**

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

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones agricoles et naturelles sous les conditions suivantes:

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

#### **3.3.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

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

### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

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

**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

### **Caractère de la zone :**

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

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

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

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

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

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

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles. Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique.

### **B - Voirie** -

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

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

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

#### **ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public .

#### **B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement ou en retrait en fonction du bâti environnant, ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée.

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

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

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci d'une marge d'isolement égale à la demi-hauteur du faîtage, **sans être inférieure à 3,00 m**.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

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

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

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

### **ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

1 – Les constructions devront présenter un volume simple à l'image des constructions traditionnelles.

La toiture sera à forte pente couverte en tuile ou en ardoises.

Les toitures terrasses pour des ouvrages de petite dimension sont autorisées.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

2 - Les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie enduites sur 1 m de hauteur maximum , de manière à assurer la continuité du bâti. Un complément de hauteur peut être assuré par un barreaudage, un grillage ou une grille jusqu'à la limite de 1.20 m.

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

## **ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera demandé au minimum:

- 1 place par logement;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités.

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

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus en matière de parking si les conditions cumulatives suivantes sont réunies:

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-oeuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

## **ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

## **ZONE Ub**

### **Caractère de la zone:**

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

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

### ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

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

### ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes (garages, piscines, abris de jardins,...)
- les opérations groupées sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec

l'organisation parcellaire environnante.

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

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès –

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation.

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

**B - Voirie**

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

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

**ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**B – Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

**a - Eaux usées** – Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

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

**ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

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

Dans le cas d'un lotissement type maison de ville, le règlement de lotissement s'appliquera.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

**ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

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

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

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

##### **I - BATIMENTS**

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé.

**Des pentes plus faibles et des toits-terrasse pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes,..).**

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise (minimum 18 tuiles au m<sup>2</sup>).

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

**Les bardages seront autorisés pour toute construction à usage d'activités industrielles ou artisanales**, dans la mesure où ils ne présentent pas un aspect brillant, et que leur teinte est choisie dans une gamme sombre.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

## II – CLOTURES

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 0.50 m de hauteur maximale, complétée par barreaudage, treillage ou grillage jusqu'à 2 m de hauteur au maximum..

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

### **ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le recul du portail d'entrée sera de 5 m par rapport à la voie publique.

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement.
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée aux autres activités

### **ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

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

## **ZONE Uc**

### **Caractère de la zone:**

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

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

### ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

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

### ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes (garages, piscines, abris de jardins...)

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

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les équipements sont admis dans la zone Uc voisine du Prieuré sous réserve de satisfaire aux conditions édictées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine .

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

### ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès –

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation.

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

#### **B - Voirie**

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

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

### **ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **B – Assainissement**

a - Eaux usées - L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

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

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

### **ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface minimum de terrain constructible devra permettre le bon fonctionnement de l'assainissement non collectif conformément au schéma directeur d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

### **ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en

vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

#### **ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée aux autres parcelles.

#### **ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

##### **I - BATIMENTS**

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

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

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 60% suivant le matériau utilisé.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour des bâtiments de faible emprise au sol (garage, annexes,)

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

Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. L'utilisation de tuiles grand moule est admise.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

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

##### **II - CLOTURES**

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie de 0.5 m de hauteur maximale, complétée jusqu'à 2 m par un barreaudage ou un treillage habillés de végétation.

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

#### **ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

#### **ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE U<sub>c</sub> 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

## **ZONE Ue**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond aux équipements publics et communautaires, et aux équipements assurant une mission de service public, de service, de bureaux, de commerce.

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

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à vocation d'habitat,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ue 2,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

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

Sont autorisés :

- les équipements publics ou assurant une mission de service public tels que : sièges communautaire, intercommunautaires, bâtiment à vocation culturelle, salles socio culturelles, salle polyvalente, bureau de poste, établissement d'enseignement et les logements de gardiennage.
- les constructions à usage de services, de bureaux, de commerce.

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

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique.

#### B - Voirie

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

### ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**B - Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif et raccordée au réseau public d'assainissement.

**a - Eaux usées –**

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

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

**ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement de la route RD2144.

L'implantation pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics devra tenir compte des directives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Dans la zone voisine du Prieuré, l'implantation pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics devra tenir compte des directives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

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

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

**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après et des directives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone et autres télétransmissions sera réalisée par réseau souterrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant, et tenir compte des directives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### **I – BATIMENTS**

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

Les toitures seront à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des motifs architecturaux.

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

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisi en harmonie avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires et les capteurs photo voltaïques sont autorisés.

### **II – CLOTURES**

Les types de clôture sur rue et en limite séparative du Prieuré seront soumis à l'approbation du SDAP.

Les autres clôtures seront libres et devront s'intégrer à l'environnement en respectant les hauteurs habituellement pratiquées.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

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

## **ZONE UI**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

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

### ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article UI 2,

### ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admis que:

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
- les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés;
- les différents équipements et services induits par les activités admises;
- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone;
- la construction ou l'aménagement **d'un logement intégré au bâtiment d'activité** pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elle supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées avec un retournement de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

#### ARTICLE UI 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

**B - Assainissement**

Toute construction neuve doit être conçue avec un réseau séparatif.

**a - Eaux usées –**

En l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.

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

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

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

#### ARTICLE UI 5      CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### ARTICLE UI 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de la voie, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE UI 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que les dites marges puissent être inférieures à 6 mètres.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, le recul minimum est fixé à 4 mètres.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL**

Pour les différents outillages ou éléments techniques situés hors bâtiments, l'emprise au sol est représentée par l'encombrement du dispositif d'arrimage en contact avec le sol.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

## **ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS - CLÔTURE**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **I - LES BÂTIMENTS**

Les constructions devront rechercher entre elles une certaine cohérence architecturale de manière à offrir une perception plus homogène depuis les zones urbaines et naturelles périphériques.

Les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci.

L'adaptation au terrain naturel ne devra pas donner lieu à des remblais excédant 0,60 m de hauteur. Le cas échéant, les soubassements ne devront pas être perceptibles.

Les panneaux solaires ou photo voltaïques sont autorisés en toiture.

### **II – CLÔTURES**

Les clôtures sur rue devront être réalisées en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

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

## **ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à:

- 20 % minimum de la surface des locaux industriels;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services;
- 80 % de la surface de vente des établissements commerciaux.

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

### **ARTICLE UI 13      ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant. Les aires de stationnement devront recevoir la plantation d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives similaires à celles du voisinage.

## **SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

## **ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

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

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucune disposition particulière.

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

Aucune disposition particulière.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **Caractère de la zone:**

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

Il existe un sous secteur Anc non constructible.

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

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- le logement des exploitants et activités annexes lorsqu'ils constituent le siège de l'exploitation ;
- les bâtiments d'exploitation agricole nouveaux qui seront situés à une distance d'au moins 100 m de l'habitation existante d'un tiers.
- les bâtiments et installations liés aux services publics indispensables au secteur agricole.
- les constructions concernant des activités secondaires à l'activité agricole, telles que pour la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme, soumises à l'avis des services de la DDAF et de la Chambre d'agriculture.
- L'hébergement des animaux et les équipements nécessaires aux écoles équestres.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous secteur Ai, en règle générale, les occupations du sol sont soumises aux dispositions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles de la rivière CHER, dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique.

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

Les travaux de changement de destination à vocation d'habitat ou d'autres activités ne portant pas atteinte à l'activité agricole pourront être autorisés pour les bâtiments désignés en annexe au rapport et par un astérisque sur le plan de zonage.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

#### a. Accès

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination en vue de l'habitation ou d'artisanat, un bâtiment doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles. Ils ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

**b. Voirie**

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

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

**ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**B - Assainissement**

Les constructions doivent être assainies par un système non collectif conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.

**ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée.

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

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Aucune disposition particulière n'est imposée

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **I - BATIMENTS**

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

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

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

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

Les travaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

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

### **II - CLOTURES**

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

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, seront obligatoirement suivis de nouvelles plantations dans une proportion au moins équivalente.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **Caractère de la zone**

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

Il existe des secteurs Ni se référant au PPRI.

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

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés:

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- les extensions de 30 m<sup>2</sup> maximum pour les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti,
- Les abris pour chevaux.

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

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous secteur Ni, en règle générale, les occupations du sol sont soumises aux dispositions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles de la rivière CHER, dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique.

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

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations. Ils ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

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

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

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

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

**B - Assainissement** - L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

#### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées:

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un **recul minimum de 5 mètres**.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les extensions autorisées à l'article N2 devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment existant.

Sont autorisées les constructions et couvertures en bois (clins, tavaillons ou bardeaux) ou matériaux naturels. **Sont interdits les matériaux de récupération.**

Sont autorisés les panneaux solaires et photo-voltaïques.

#### **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Toute aire de stationnement sera limitée à un espace stabilisé. Elle devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés existant devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des paysages à laquelle ils contribuent.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

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

## **ZONE Nac**

### **Caractère de la zone**

Les « zones Nac » sont des zones constructibles, dans des secteurs de taille et de capacité limitées, réservées à l'habitat et ne portant pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

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

### ARTICLE Nac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article Nac 2.

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

Sont autorisés :

- Les constructions d'habitations nouvelles,
- Les changements de destination du bâti existant,
- Les travaux d'extension, d'entretien et de réparation des constructions existantes,
- Les annexes des bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques.
- Les abris pour animaux et les cabanes de jardins,

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE Nac 3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation.

### ARTICLE Nac 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Assainissement** – L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement

### ARTICLE Nac 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions admises dans la zone devront être implantées:

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

### ARTICLE Nac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

### **ARTICLE Nac 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE Nac 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures.  
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

### **ARTICLE Nac 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les travaux de modifications des bâtiments anciens devront en respecter l'architecture traditionnelle et devront impérativement respecter le volume, l'aspect et les dimensions des percements du bâtiment initial.

Les habitations neuves seront de volume simple, adapté au terrain naturel et à l'environnement avec des toitures en tuile plates ou à côtes.

La construction en bois et les couvertures en produits naturels sont autorisées.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

#### Clôtures

Quand elles s'avéreront indispensables, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante.

### **ARTICLE Nac 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE Nac 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE Nac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de coefficient ~~d'occupation~~ d'occupation du sol. *voir délib*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
du 25 janvier 2008

Date de la convocation : 15.01.2008

Date d'affichage de la convocation : 17.01.2008

Nombre de conseillers :

En exercice : 09

Présents : 08

Votants : 08

L'an deux mil huit le vingt cinq janvier à vingt heures trente, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de madame Alice LACHASSAGNE, maire.

**PRESENTS** : Mme Alice LACHASSAGNE, Mme Anne-Marie BARDY, M. Laurent GAZUIT, M. Gérard BENOIST, Mme Dominique MAZOUA, M. Hervé DESFORGES, M. Patrick GEOFFROY, Mme Odile GUILLEMARD.

**ABSENT EXCUSE** : M. Philippe CHARVERON

**SECRETAIRE** : Madame Dominique MAZOUA

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Zone Nac**

Madame le maire donne lecture du courrier de monsieur le sous-préfet faisant part de ses observations concernant l'approbation du plan local d'urbanisme. Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, un règlement de la zone Nac doit être défini.

**Détermination de COS et de CES pour la zone Nac**

Le conseil municipal décide de fixer :

COS à la parcelle 0.20

COS global 0.21

CES 0.20 (avec ½ S plancher en annexes)

Incidence : emprise bâtie 100 m<sup>2</sup> à 2 niveaux et annexes de 100 m<sup>2</sup> – minimum parcelle : 1000m<sup>2</sup>

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le 28 janvier 2008

Le maire,

Alice LACHASSAGNE



## **ZONE Nh**

### **Caractère de la zone**

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

[Il existe un secteur Nhi se référant au PPRI.](#)

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

### ARTICLE N<sup>h</sup> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions d'habitations nouvelles.
- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N<sup>h</sup> 2.

### ARTICLE N<sup>h</sup> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone proprement dite:

Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de réparation des constructions existantes,
- Les extensions mesurées des bâtiments existants limitées à 30 m<sup>2</sup>,
- Les changements de destination de bâtiments existants,
- Les annexes de bâtiments existants, les piscines et leurs annexes techniques.
- Les abris pour animaux et les cabanes de jardins ,

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE N<sup>h</sup> 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE N<sup>h</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**a. Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**b. Assainissement** – L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.

### ARTICLE N<sup>h</sup> 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### ARTICLE N<sup>h</sup> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### ARTICLE N<sup>h</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieurs devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les travaux de modifications des bâtiments anciens devront en respecter l'architecture traditionnelle.

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

La construction en bois et les couvertures en bois et autres couvertures naturelles sont autorisées.

Les panneaux solaires et photo voltaïques sont autorisés.

#### Clôtures

Quand elles s'avéreront indispensables, les clôtures construites devront respecter strictement le cadre naturel et notamment la végétation existante . Elles pourront être réalisées en grillage habillé de végétation.

### **ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

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

## **ZONE Nt**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'aménagement touristique, de loisirs et de sports.  
La moitié de la zone est en sous secteur Nti se référant au PPRI.

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

### ARTICLE N°1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admis que :

- les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et sportif ,
- la construction de locaux d'hébergement ainsi que l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ou l'installation d'habitations légères de loisirs destinées aux personnes pratiquant des activités de loisirs,
- les locaux, outillages ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous secteur Nti, en règle générale, les occupations du sol sont soumises aux dispositions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles de la rivière CHER, dont les règles figurent en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique.

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

### ARTICLE N°3 ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être aménagé en installations et infrastructures nécessaires à l'accueil touristique et à la pratique de loisirs, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation. L'aménagement des accès devra permettre l'intervention efficace des services d'incendie et de secours jusqu'aux constructions et installations. Tout accès aménagé pour la circulation des véhicules devra obligatoirement être accompagné d'un accès réservé aux piétons, indépendant de la chaussée.

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

### ARTICLE N°4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

**B - Assainissement**

- a. Eaux usées. L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.
- b. Eaux pluviales. Le réseau collectif des eaux pluviales devra être adapté aux différentes installations, constructions et infrastructures pour permettre le libre écoulement des eaux superficielles en toute circonstance, compte tenu de la nature du sol.

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

#### **ARTICLE Nt 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE Nt 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination et du parti retenu pour les aménagements d'aires de stationnement, en prenant notamment en compte les impératifs de dégagement pour l'expression des activités prévues.

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

#### **ARTICLE Nt 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

#### **ARTICLE Nt 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, lorsqu'il s'agira de locaux d'hébergement ou de travail. Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

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

#### **ARTICLE Nt 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée

#### **ARTICLE Nt 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments sera fonction des impératifs réglementaires liés aux activités prévues.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE Nt 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS - CLOTURE**

##### **I - BATIMENTS**

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites. Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible de la végétation existante.

Les teintes des façades et toitures seront intégrées à l'environnant.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, machineries d'aération ou de réfrigération, sortie de secours, postes électriques, citernes de gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service...) paraboles ou antennes, à l'exception des panneaux solaires ou photovoltaïques, devront être implantés dans des endroits peu visibles intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

## II - CLOTURES

Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures construites devront s'intégrer totalement à l'environnement naturel, et notamment se composer avec la végétation.

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

## ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera prévu 2 places de stationnement par logement de fonction.

## ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les espaces non occupés par les bâtiments, les terrains de pratique des loisirs et les zones de dégagements induites, les voies de circulation intérieure des véhicules et les aires de stationnement, devront être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain au minimum, sous réserve d'intégration au projet global d'aménagement.

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

## SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

## TITRE 5 - LEXIQUE

### ACCES

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

### ALIGNEMENT

On appelle "alignement" la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines fixée par l'autorité administrative.

La puissance publique peut fixer une 'servitude d'alignement' au niveau d'une rue. Toute nouvelle construction doit alors se placer derrière la ligne fixée par les documents d'urbanisme.

Cette ligne est fixée par:

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

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

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

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

### (PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité. Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de recul. Les documents de planification urbaine (PLU) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

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

### ANNEXES

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

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

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

Vis à vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

### ASSAINISSEMENT AUTONOME (ou non collectif)

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement local, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire

L'assainissement est régi par la Loi sur l'Eau de 1992 (retranscription de la directive 91/291 CE).

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle.

## CARAVANE

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

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

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

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

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

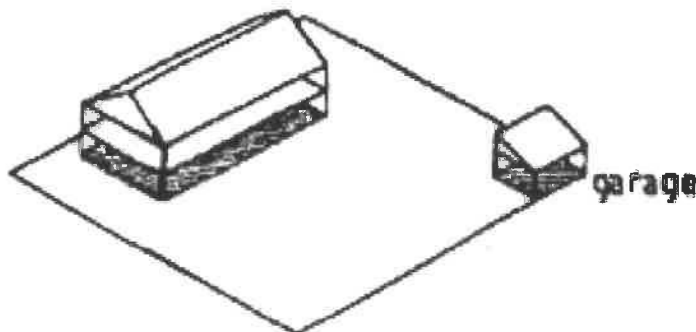
## CLOTURE

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

Dans les cas visés à l'article L.441 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un PLU., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.441-3 et s.) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

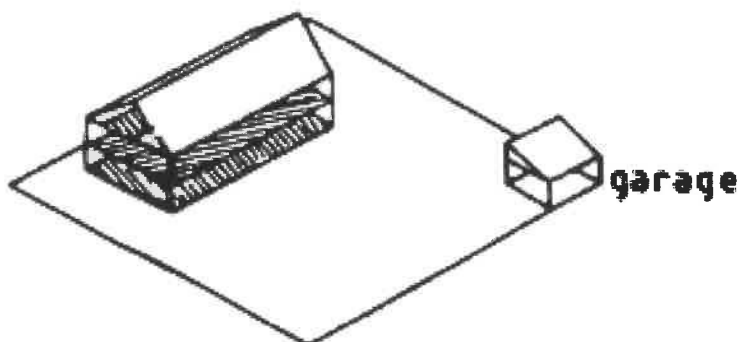
- Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.



C.E.S. =  $\frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$

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

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



$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface hachurée}}{\text{Surface du terrain}}$$

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

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

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

### **EMPLACEMENT RESERVE**

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

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

L'article L.211-5 du Code de l'Urbanisme règle les conditions du droit de préemption et son application.

### **JOUR DE SOUFFRANCE**

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

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

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

### **MITOYENNETE**

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

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

## **PARCELLE**

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

## **STATIONNEMENT (AIRE DE)**

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

## **TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION**

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

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

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

## **UNITE FONCIERE**

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

# diagramme des pentes de toiture

