

Commune de VICQ-SUR-NAHON

REVISION DU P.O.S. EN P.L.U. (Plan local d'Urbanisme)

REGLEMENT D'URBANISME



MAIRIE

2, rue de l'Eglise

36600 VICQ-SUR-NAHON

☎ 02.54.40.31.35

☎ 02.54.40.30.95

mairie.vicqsurnahon@wanadoo.fr

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. de VICQ-SUR-NAHON

Vu pour être annexé à la délibération du 13 mai 2013

Le Maire,

Jean-Charles GUILLET



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune VICQ-SUR-NAHON.

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

Article R 111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a. Les dispositions des articles R. 111-3, R.111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article L111-3 du code rural modifié par la loi n°11-2006 du 5 janvier 2006 : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

2. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme :

article L111-9 :	enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
article L 111-10 :	projet de travaux publics
article L 123-6 et L123-13 :	prescription et révision du PLU
article L 311-2 :	ZAC
article L 313-7 :	secteurs sauvegardés et restauration immobilière
article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural	remembrement - aménagement

3. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
4. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 - a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313-1 et suivants ;
 - b. Les zones d'aménagement concerté ;
 - c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 - d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations

d'exploitation commerciale prévues aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

5 En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R 315-36a du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

Au delà de cette période de 5 ans, et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R 315-5e du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N". Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme concerne l'ensemble de la commune et est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines « zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser « zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles « 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations

agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : SITES ARCHÉOLOGIQUES

1. « En application du titre III de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive. En particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
2. En application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant, les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U :

Zone à caractère essentiellement résidentiel pouvant prendre la forme d'habitat individuel isolé et/ou jumelé ou groupé, mais aussi d'habitat collectif, avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires.

Sous-secteur Uh

Zone d'habitat. Il correspond aux anciens hameaux de la commune pour lesquels un assainissement individuel est autorisé. L'insertion d'activités sans nuisances est autorisée.

Sous-secteur UI

Il s'agit d'un secteur destiné à l'activité de loisirs et de sports.

Sous-secteur Ucet

Il s'agit d'un Centre d'Enfouissement Technique (C.E.T.).

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

Article U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions à usage industriel.
Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.
Les terrains de camping.
Les parcs d'attractions.

Article U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone U sous réserve du respect du schéma directeur d'assainissement (SDA) :

- L'aménagement et/ou le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitat, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances, de pollution ou de risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les extensions des bâtiments industriels existants.

Sont admis dans le sous-secteur Uh sous réserve du respect du schéma directeur d'assainissement (SDA), du règlement sanitaire départemental et des règles de réciprocité et de l'intégration des dispositions afin de respecter le caractère architectural des hameaux Uh :

- L'aménagement et/ou le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitat, de commerce, d'artisanat sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances, de pollution ou de risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. En revanche, la reconstruction d'une ruine totale n'est permis que dans les conditions d'une construction neuve.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les piscines et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les extensions des constructions existantes.

Dans le sous-secteur UI :

Les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement.

Dans le sous-secteur Ucet :

Les constructions liées et nécessaires au Centre d'Enfouissement Techniques.

RAPPEL :

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 ACCES ET VOIRIE

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Dans le sous-secteur Uh :

Les accès sur la RD 109 au niveau de la zone Uh de La Chagnerie seront interdits.

La zone Uh sera en retrait de 50 m par rapport à l'axe de la RD 22.

Article U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1 – Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau distinct de celui de la distribution publique.
Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

4.2 – Assainissement

4.21 - *Eaux usées*

En cas d'assainissement individuel, les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement et d'un accord préalable au permis de construire de la mairie assistée du Syndicat d'Assainissement Autonome de l'Indre sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.

En l'absence provisoire du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur. Les fosses toutes eaux, étanches ou septiques ainsi que les bacs dégraisseurs seront alors vidangés, nettoyés puis détruits.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

Les vidanges des piscines doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet en milieu naturel.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

4.22 - *Eaux pluviales*

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

4.3 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées doit préalablement autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les caractéristiques des rejets d'effluents industriels dans les collecteurs communaux d'eaux usées ou d'évacuation d'eaux pluviales seront conformes aux diverses réglementations en vigueur et en particulier au Règlement sanitaire Départemental, à la législation concernant les installations classées pour la Protection de l'Environnement et aux normes fixées par le service chargé de la Police des Eaux.

4.4 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain devra au maximum conserver sa typologie d'origine. Seule des adaptations mineures pourront être autorisées.

Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type «taupinières » ne seront pas acceptés. Seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées, dès lors que ces déblais sont évacués hors du terrain, sans réemploi. L'architecture devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Article U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée entre deux bâtiments existants implantés à l'alignement, cette construction devra respecter cet alignement. L'extension d'un bâtiment existant doit être implantée dans l'alignement de la façade.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m de l'axe des voies, comptés horizontalement.

Article U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 m.

7.1 Règles particulières

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Les 3 mètres sont à mesurer à partir de la margelle et non du bassin.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du plus grand bâtiment, sans jamais être inférieures à 4 mètres (L=H).

Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation telles que magasins ou bureaux sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci.

Les annexes telles que garages, transformateurs EDF etc... qui ne nécessitent pas d'éclairage pourront être implantés sans tenir compte des règles ci-dessus, mais nonobstant les dispositions de l'article U7.

Article U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximale

La hauteur des constructions, mesurée verticalement du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage ne peut excéder 9 mètres.

En cas d'immeuble collectif, cette hauteur peut être portée à 12 mètres.

10.2 Règles particulières

- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées ci-avant.
- Les annexes autorisées dans les conditions de l'article U7 auront une hauteur maximale de 4,50 m mesurée au faîtage.

Article U 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organisme conseil en matière d'architecture :

- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Une architecture contemporaine de qualité sera acceptée. Les matériaux pourront être différents des matériaux locaux traditionnels :

Dans le sous-secteur Uh, une attention toute particulière devra être apportée afin de ne pas dénaturer l'aspect de l'ensemble du hameau.

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul, le ton des enduits de la localité sera admis.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Télévision : Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment et ses annexes indépendantes.

Des dénivelées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront comprises entre 0,20 et 0,40 m.

La pente de toiture sera comprise entre 36 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 20 degrés.

Dans le sous-secteur Uh ces mêmes prescriptions seront appliquées.

Energies renouvelables : les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Article U 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle. Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement sur la parcelle et une place pour 2 logements sur des aires communes.

Article U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Article U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Zone Ui

Secteurs urbains à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur réservé aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Les constructions de logements, à l'exception de ceux des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou la direction des établissements, n'y sont pas admises.

La zone Ui concerne le secteur du Cabaret, des Grigneaux et des Champs masses, à l'est du centre bourg de Vicq-sur-Nahon.

La zone Ui est concernée par l'amendement Dupont qui instaure des marges de recul en bordure des axes à grande circulation interdisant ainsi les constructions et installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette route, sauf exceptions prévues au Code de l'Urbanisme. Une étude visant à réduire la marge de recul a été menée par la commune.

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

Article Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements du sol.

Les constructions à usage d'habitation (principales ou résidentielles) sauf celles visées à l'article Ui 2.

L'accueil des gens du voyage.

L'accueil des campeurs et le caravanning.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les activités de loisirs (ex : parcs, d'attraction, pistes de karting ...)

Article Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées, à condition qu'elles s'harmonisent avec les bâtiments d'activités auxquels elles seront rattachées.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact soit moindre depuis les voies de circulation existantes et futures et depuis les espaces paysagers environnants.

Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 – Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manoeuvre dangereuse.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès et sorties directs sur la RD 956 sont interdits.

3.2 – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées, sans être inférieure à 4 mètres de largeur pour les voiries principales,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article Ui 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toutes constructions ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Après réalisation du projet, les rejets dans les réseaux publics ou privés ne devront jamais être supérieurs au rejet naturel existant avant construction ou aménagement.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, ...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales pourront s'infiltrer sur la parcelle.

4.4 - Electricité, téléphone, gaz

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 - Antennes et antennes paraboliques

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être positionnées de manière à être très peu visibles depuis le domaine public.

4.6 - Les énergies renouvelables

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. Ils devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Article Ui 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Le terrain devra au maximum conserver sa typologie d'origine. Seules des adaptations mineures pourront être autorisées.

Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais ne seront pas acceptés sauf cas dûment argumenté. Le cas échéant, ils seront limités à l'adaptation du terrain. Seules des adaptations sous forme de déblais seront acceptées, dès lors que ces déblais sont évacués hors du terrain, sans réemploi. L'architecture devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

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

Aspect général :

Les projets devront présenter une implantation harmonieuse des bâtiments dans le respect d'une cohérence d'ensemble et en prenant en compte les zones limitrophes ayant une affectation différente (zones Uh).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- A une distance d'au moins à 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
- A une distance d'au moins à 8 mètres de l'axe des autres voies.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

Précision

Les aires de stockage annexées aux activités autorisées ainsi que les dépôts de matériaux autorisés ne pourront pas être implantés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

Article Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit :

- 1ère option : Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.
- 2ème option : A une distance au moins égale à 5 mètres des dites limites.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

Article Ui 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :

- 12 mètres maximum mesurés au faîtage ou l'acrotère.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques liées à l'activité économique exercée.

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

Article Ui 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Aspect général

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites, exception faite pour les logos et enseignes.

11.2 - Niveau d'implantation

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 - Les constructions d'activités économiques

11.31- Couverture et toiture

Les toitures à une ou deux pentes sont autorisées.

Les toitures terrasse devront être cachées par des acrotères filants le long de la façade. Ces acrotères pourront s'interrompre dans le cas d'un parti architectural justifiant de choix. Un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation seront préconisés.

Les installations telles que les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques,... devront être soit intégrés à l'architecture comme élément conceptuel ou bien non directement visibles depuis le domaine public.

11.32 - Les façades

Aspect général

Toutes les façades constituant la construction seront traitées avec le même soin.

Un soin particulier sera apporté au traitement des enseignes qui devront être mesurés par rapport à l'échelle des constructions. Ces enseignes devront s'intégrer sur la façade.

Les matériaux

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n'est pas autorisé.

L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques est autorisé sous condition d'une justification architecturale.

L'utilisation du bois est autorisée.

Sont interdits : les bardages en matériaux ondulés, les matériaux non teintés dans la masse, les plaques métalliques non protégées par un prélaquage.

11.33 - Les percements et menuiseries

Les percements doivent s'harmoniser avec le rythme des façades.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les façades.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites.

11.4 - Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées

Aspect général :

Les constructions devront s'harmoniser avec les bâtiments d'activités auxquels elles sont rattachées.

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) est interdit.

11.5 - Les clôtures et portails

Aspect général :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Elles seront préférablement constituées par des haies vives ou des aménagements paysagers avec des essences locales.

Dans le cas d'une obligation de clôture :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée d'une haie vive d'essences locales sur une profondeur moyenne de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.
- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et devra être accompagnée d'une haie vive d'essences locales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

Article Ui 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront être en accord avec le paysage environnant, ils devront être traité de manière intégrée et raisonnée en utilisant les essences locales obligatoirement.

Les aires de stationnement seront plantées avec des arbres.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Zone 1AUi

Secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone 1AUi correspond à une zone d'extension économique de la commune, sa vocation est d'accueillir des activités à caractère artisanal, commercial, de petites industries et des activités tertiaires (bureaux et services).

La zone 1AUi est située à l'est de la commune, dans le prolongement logique de la zone Ui du Cabaret, des Grigneaux et des Champs masses.

Les voiries publiques et les réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD et le règlement.

Le secteur 1AUi sera urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD et le présent règlement.

Celui-ci est notamment concerné par l'amendement Dupont qui instaure des marges de recul en bordure des axes à grande circulation interdisant ainsi les constructions et installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette route, sauf exceptions prévues au Code de l'Urbanisme. Une étude visant à réduire la marge de recul a été menée par la commune.

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

Article 1AUi 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les constructions et installations qui par leur conception, ou leur aspect architectural ou l'absence d'accompagnement paysager dévaloriseraient la qualité du site.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage et les habitations existantes.

Les constructions d'habitation (principale ou résidentielle) sauf celles visées à l'article 1AUi 2.

L'accueil des gens du voyage.

L'accueil des campeurs et le caravanning sauf lié à une activité commerciale de vente.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les activités de loisirs (ex : parcs d'attraction, pistes de karting...).

Article 1AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisées sous réserve d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues :

Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article 1AUi 1.

Les constructions à caractère d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux et les petites industries, dans le respect de l'environnement.

Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées. Voir Zone Ui.

Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact soit moindre depuis les voies de circulation existantes et futures et depuis les espaces paysagers environnants.

Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

Les permis d'aménager devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères et leur traitement et les emprises publiques.

RAPPEL :

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 – Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manoeuvre dangereuse.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès et sorties directs sur la RD 956 sont interdits.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées, sans être inférieure à 4 mètres, de largeur pour les voiries principales,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers peuvent être exigés, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons.

Article 1AUi 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Après réalisation du projet, les rejets dans les réseaux publics ou privés ne devront jamais être supérieurs au rejet naturel existant avant construction ou aménagement.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, ...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales pourront s'infiltrer sur la parcelle.

4.4 - Electricité, téléphone, gaz

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 - Antennes et antennes paraboliques

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être positionnées de manière à être très peu visibles depuis le domaine public.

4.6 - Les énergies renouvelables

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Article 1AUi 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Le terrain devra au maximum conserver sa typologie d'origine. Seule des adaptations mineures pourront être autorisées.

Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais ne seront pas acceptés sauf cas dûment argumenté. Le cas échéant, ils seront limités à l'adaptation du terrain. Seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées, dès lors que ces déblais sont évacués hors du terrain, sans réemploi. L'architecture devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Article 1AUi 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aspect général :

Le plan d'aménagement d'ensemble ou les plans d'aménagement consécutifs devront présenter une implantation harmonieuse des bâtiments.

Les constructions doivent être édifiées :

- A une distance d'au moins à 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation.
- A une distance d'au moins à 8 mètres de l'axe des autres voies.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

Les aires de stockage annexées aux activités autorisées ainsi que les dépôts de matériaux autorisés ne pourront pas être implantés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

Article 1AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit :

- 1ère option : Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.
- 2ème option : A une distance au moins égale à 5 mètres des dites limites.

Article 1AUi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Article 1AUi 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

Article 1AUi 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :

- 12 mètres au faîtage ou l'acrotère.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques liées à l'activité économique exercée.

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

Article 1AUi 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1 - Aspect général**

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites, exception faite pour les logos et enseignes.

11.2 - Niveau d'implantation

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 - Les constructions d'activités économiques**11.31- Couverture et toiture**

Les toitures à une ou deux pentes sont autorisées.

Les toitures terrasse devront être cachées par des acrotères filants le long de la façade. Ces acrotères pourront s'interrompre dans le cas d'un parti architectural justifiant ce choix. Un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation seront préconisés.

Les installations telles que les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques, devront être soit intégrés à l'architecture comme élément conceptuel ou bien non directement visibles depuis le domaine public.

11.32 - Les façades**Aspect général**

Toutes les façades constituant la construction seront traitées avec le même soin.

Un soin particulier sera apporté au traitement des enseignes qui devront être mesurés par rapport à l'échelle des constructions. Ces enseignes devront s'intégrer au maximum sur la façade.

Les matériaux

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n'est pas autorisé.

L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques est autorisé sous condition d'une justification architecturale.

L'utilisation du bois est autorisée.

Ne sont pas autorisés : les bardages en matériaux ondulés, les matériaux non teintés dans la masse, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel. Les procédés utilisés devront présenter des qualités de durabilité, de résistance des couleurs aux intempéries, à la chaleur et un effet mat.

11.33 - Les percements et menuiseries

Les percements doivent s'harmoniser avec le rythme des façades, et la couleur des menuiseries avec les façades.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives ne sont pas autorisées.

11.4 - Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées.

Aspect général :

Les constructions devront s'harmoniser avec les bâtiments d'activités auxquels elles sont rattachées. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n'est pas autorisé.

11.5 - Les clôtures et portails

Aspect général :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Elles seront constituées par des haies vives ou des aménagements paysagers d'essences locales.

Dans le cas d'une obligation de clôture :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée d'une haie vive d'essences locales sur une profondeur moyenne de 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.
- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et devra être accompagnée d'une haie vive d'essences locales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

Article 1AUi 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Article 1AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront être en accord avec la conception générale du plan paysage défini dans l'orientation d'aménagement défini. Les essences locales seront obligatoires.

Les aires de stationnement seront plantées avec des arbres.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

Zone 2AUi

Secteurs à urbaniser à vocation économique à long terme

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone 2AUi à vocation économique, constitue une réserve foncière devant être urbanisée à long terme. L'insuffisance des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone subordonne l'urbanisation de celle-ci à une révision simplifiée du PLU. Cette zone a été définie dans la partie EST du territoire communal dans le prolongement immédiat de la zone 1AUi et Ui du secteur du Cabaret, des Grigneaux et des Champs masses.

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

Article 2AUi 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article non réglementé.

Article 2AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Article non réglementé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE

Article non réglementé.

Article 2AUi 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Article non réglementé.

Article 2AUi 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article 2AUi 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

Article 2AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Article non réglementé.

Article 2AUi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

Article 2AUi 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article 2AUi 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 2AUi 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 2AUi 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

Article 2AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU :

Zone destinée à l'urbanisation future du bourg, comprenant des terrains peu ou pas équipés.
Seules les opérations d'ensemble sont susceptibles d'être autorisées à condition que l'opération ne compromette pas ou ne rende pas plus onéreux l'aménagement future de la zone.
C'est une zone urbaine d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central.

Sous-secteur AUI :

Il s'agit d'une zone de loisirs et d'aviation au lieudit « L'ECHALIER »
L'opération doit porter sur la totalité du secteur et pourra être réalisée par tranche.

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

Article AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions à usage industriel.
Les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Article AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble dans le respect du schéma directeur d'assainissement (SDA), les constructions à destination :

- D'habitation et leurs annexes à condition que les garages soient contiguës

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- La restauration et l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les équipements liés à l'accueil des gens de voyage.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- Les clôtures.

Dans le sous-secteur AUI, sont admis :

Sous réserve d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AUI :

- Pour l'ensemble de ce secteur, les annexes (garages pour avion et voiture, piscine, abris de jardin) ;
- Les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes ;
- Les clôtures ;
- Les constructions à usage d'habitation.

L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité du secteur et pourra être réalisée par tranche.

RAPPEL :

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 – Voirie

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

Article AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.21 *Eaux usées*

En cas d'assainissement individuel, les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement et d'un accord préalable au permis de construire de la mairie assistée du Syndicat d'Assainissement Autonome de l'Indre sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur. Les fosses toutes eaux, étanches ou septiques ainsi que les bacs dégraisseurs seront alors vidangés, nettoyés puis détruits.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

4.22 - Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.

Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions techniques envisagées.

4.3 - Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°C.

4.4 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Extension des réseaux et branchements (raccordements)**

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des zones urbanisées, les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD 956, sauf exceptions prévues par l'article précité.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées à l'alignement (ou en retrait).

6.1 - Limite d'application de la règle _____

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public.

Article AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 m.

Pour les piscines, la distance de tous points de la construction est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives. Les 3 m sont à mesurer à partir de la margelle et non du bassin.

Article AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

Article AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera définie par le règlement de l'opération.

Article AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organisme conseil en matière d'architecture :

- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Une architecture contemporaine de qualité et les constructions dites passives ou positives seront acceptées. Les matériaux pourront être différents des matériaux locaux traditionnels. L'utilisation de panneaux solaires, d'éco-matériaux sera autorisée.

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul, le ton des enduits de la localité sera admis.

Article AU 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle. Pour les opérations groupées de plus de 10 logements, il doit être aménagé une place de stationnement sur la parcelle et une place pour 2 logements sur des aires communes.

Article AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone AU : L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

Les haies de type champêtre seront constituées d'essences locales. Les haies de thuyas et de cyprès sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL**Article AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A :

Il s'agit d'une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

Article A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non liées à une activité agricole.

Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve d'une desserte suffisante et réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement pour les habitations) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- Les constructions, à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires :
 - o à l'exploitation agricole
 - o aux activités prolongeant l'acte de production
- La reconstruction sans changement de destination des bâtiments détruits par sinistre sous réserve de l'application d'un plan de prévention des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création d'étangs, de bassins, de retenues, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole ou à un équipement public.
- Les installations d'intérêt public (éoliennes, aérogénérateurs ...), ainsi que les aménagements liés et nécessaires à leur exploitation.

RAPPEL :

- Les clôtures sont soumises à déclaration.
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m pour des raisons de sécurité, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les portails agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.

3.2 Voiries

Sans objet.

Article A 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puit privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

4.2 – Assainissement

4.21 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur. Les fosses toutes eaux, étanches ou septiques ainsi que les bacs dégraisseurs seront alors vidangés, nettoyés puis détruits.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

4.22 - Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Article A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme, en dehors des zones urbanisées, les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD956, sauf exceptions par l'article précité.

Le long des autres voies, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 10 mètres minimum.

Cette marge de recul peut toutefois être réduite :

- pour les locaux et équipements techniques (nécessaires à l'exploitation des réseaux publics EDF, téléphonie, locaux poubelles, etc...).
- Pour les travaux de restauration et l'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- Pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

Article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale

Pour les logements, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m mesurés au faîtage.

Pour les annexes autorisées la hauteur maximale est fixée à 4,50m mesurés au faîtage

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Pour les bâtiments agricoles, il n'est pas fixé de règles de hauteur dans la zone.

10.2 - Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Article A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organisme conseil en matière d'architecture :

- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

Une architecture contemporaine de qualité sera acceptée. Les matériaux pourront être différents des matériaux locaux traditionnels.

Les enduits extérieurs devront être talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul, le ton des enduits de la localité sera admis.

Conformément aux recommandations de la Charte pour l'Insertion Paysagère des bâtiments agricoles signée le 20 juin 2000 et actualisée en 2007, les couleurs sombres seront employées pour les bardages des façades et des toitures des bâtiments agricoles, à savoir :

- Rouge tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Gris beige (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris olive (RAL 7002 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Beige gris (RAL 1019 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Vert pin (RAL 6028 ou équivalent)
- Vert réséda (RAL 6011 ou équivalent)

Dans le cas de façade en bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : le Gris foncé ou Noir conviendra alors.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Ceux inférieurs à 2 mètres pourront rester en parpaings bruts rejointoyés, et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que le ton des façades recommandés.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs à prescrire sont identiques à celles des façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant par le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer

sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Si du fait d'une étude architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ceux-ci pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par l'un des Services ci-dessus désignés.

La hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres maximum.

Article A 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Article A 13 ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les haies de type champêtre seront constituées d'essences locales. Les haies de thuyas et de cyprès sont interdites.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Etangs :

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum :

- lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres devront être dans la partie destinée à être mise en eau
- il sera interdit de faire des plantations abusives sur la crête de la digue

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés 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.

Elle comporte :

- Le sous-secteur Nh correspondant à de l'habitat isolé, certaines constructions présentant un patrimoine bâti de qualité.
- Le sous-secteur Nf correspondant aux grands massifs forestiers.
- Le sous-secteur Ne correspondant à des secteurs comprenant des étangs de loisirs
- Le sous-secteur Nv correspondant à la vallée du Nahon et de quelques cours d'eau qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques.

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

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le sous-secteur Nh :

Sont admis aux conditions des réglementations en vigueur, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et à l'activité agricole :

- La restauration et l'extension de bâtiments existants non agricole à usage d'habitation, ainsi que la restauration et l'extension de leurs annexes dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité, sont autorisées sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
- Le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration, à condition que :
 - La structure traditionnelle soit en bon état
 - Le bâti ancien présente un caractère patrimonial de qualité
 - Le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit) sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil,
 - L'extension du bâti soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :

- La structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
- L'architecture traditionnelle soit respectée, l'avis d'un architecte pourra être conseillé.

- Les piscines, couvertes ou non, et leur local technique, liées aux habitations existantes. La création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m².

- Les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site.

- Les abris légers isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole clos sur 3 cotés.

Dans le sous-secteur Nf :

- Les équipements nécessaires à la mise en valeur de la forêt et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables.

Dans le sous-secteur Ne :

- Les affouillements et exhaussement liés à des étangs de loisirs qui auraient une superficie supérieure à 5000 m² et qui seraient situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) et conforme à la Loi sur l'Eau.

- La création ou l'extension d'abris sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m².

Dans le sous-secteur Nv :

- Aucune construction existante n'a été constatée

- Abris légers isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole clos sur 3 cotés.

RAPPEL :

- Les clôtures sont soumises à déclaration.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Article N 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

4.1 – Eau

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

En l'absence de ce réseau, les utilisations du sol prévues à l'article N2 ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

4.2 – Assainissement

4.21 - *Eaux usées*

En cas d'assainissement individuel, les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement et d'un accord préalable au permis de construire de la mairie assistée du Syndicat d'Assainissement Autonome de l'Indre sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur. Les fosses toutes eaux, étanches ou septiques ainsi que les bacs dégraisseurs seront alors vidangés, nettoyés puis détruits.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

4.22 - *Eaux pluviales*

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol. Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

4.3 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités.

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Raccordements aux réseaux**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

Article N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement et d'un accord préalable au permis de construire de la mairie assistée du Syndicat d'Assainissement sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.

Dans le sous-secteur Nh :

Les constructions devront respecter les règles de distance entre habitations et bâtiments d'élevage fixées par le règlement sanitaire départemental.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En règle générale, les constructions ou installations (autorisées au titre de l'article N2) doivent être implantées à l'alignement de la façade ou en retrait sauf disposition explicite portée au plan graphique.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction (autorisées au titre de l'article N2) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Dans le sous-secteur Ne :

Les étangs pourront être implantés à 3 mètres minimum de la limite de propriété par rapport au pied de digue. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé, ruisseau, etc... l'implantation se fera impérativement à 10 mètres au bord de l'écoulement (la distance sera mesurée à partir de la nappe d'eau définie par la cote de niveau prise au déversoir à la berge du cours d'eau). Si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance minimale d'implantation sera portée à 35 mètres.

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

Article non réglementé.

Article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organisme conseil en matière d'architecture :

- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

L'utilisation du bois est recommandée.

Article N 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

Les haies de type champêtre seront constituées d'essences locales. Les haies de thuyas et de cyprès sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL**Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.