

document n° 3

département du cher

commune de preuilly

plan local d'urbanisme

projet arrêté le 10 juillet 2009

règlement d'urbanisme

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau -18000 bourges - tél. 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - adresse internet : atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

SOMMAIRE		
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	ZONE U - PAGE 5
		ZONE AU - PAGE 12
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	PAGE 18
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	PAGE 22

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PREUILLY.

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

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'urbanisme).
- Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
 - Article R. 111-2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-4 : Protection des vestiges archéologiques.
 - Article R. 111-15 : Respect de l'environnement.
 - Article R. 111-21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée.
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** et en **zones agricoles et naturelles**.
- **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé.

Elles sont dénommées :

 - Zones U, d'urbanisation existantes,
 - Zones AU, destinées à l'urbanisation.
- **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général,
- **La zone naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, couvre l'espace situé hors des zones urbaines, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, précisant leur destination et les collectivités, services et organisme publics bénéficiaires (article R. 123-11 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme.
- **Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de la loi 2003-707 du 1^{er} avril 2003 relative à l'archéologie préventive, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

TERRAINS ENCLAVES

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

DEFINITION DE LA NOTION DE « PIECE PRINCIPALE »

Article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation : un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

DEFINITION DE LA NOTION « D'ANNEXE »

Au sens du présent règlement, est considéré comme bâtiment annexe toute construction **non accolée** à la construction principale et ne comportant pas de pièce principale (voir définition ci-avant). Les constructions accolées, quelque soit leur destination, sont considérées comme extension de la construction principale.

HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Sauf précisions contraires, les hauteurs de constructions s'entendent « à l'égout des toitures ».

ESPACES BOISES CLASSES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER – EXTRAIT DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestière à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

.....

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

.....

ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R. 111-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE U

La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du territoire communal regroupés sur le village de PREUILLY et ses extensions.

Elle comporte un secteur **U1**, concerné par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau du « Carroir », à l'intérieur duquel toute construction nouvelle impliquant une évacuation d'eaux usées est interdite. Cette interdiction sera levée après la réalisation d'un assainissement collectif desservant le secteur.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
 - les groupements de bâtiments d'activité industrielle ou commerciale,
 - les bâtiments d'exploitation agricole, à l'exception des chaix ou caves viticoles,
 - les terrains de camping, le camping isolé, les résidences mobiles de loisir ainsi que les habitations légères de loisir,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les carrières.
- Sont en outre interdites **dans le secteur U1** les constructions nouvelles impliquant une évacuation d'eaux usées, interdiction qui sera levée après la réalisation d'un assainissement collectif desservant le secteur.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'activités sont admises aux conditions suivantes :
 - n'être source d'aucune nuisance pour le voisinage urbain,
 - présenter une architecture en harmonie avec le caractère urbain résidentiel et particulièrement dans le centre-bourg.
 - être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Sont également admises aux mêmes conditions, Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins sont admis sous condition que leur superficie n'excède pas 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

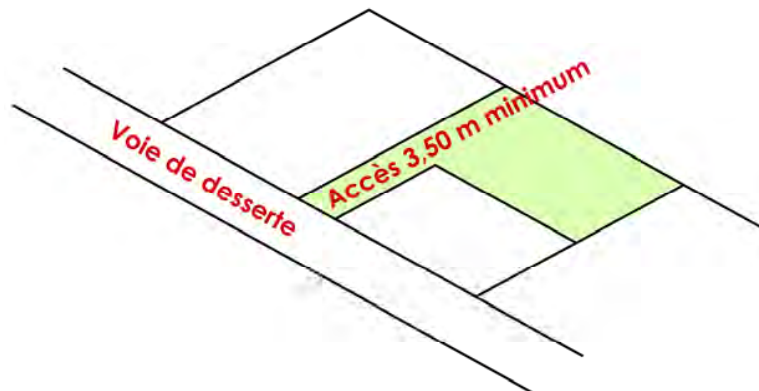
Lorsque leur situation le permettra, les lotissements devront obligatoirement comporter au minimum deux débouchés sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES (suite)

- **Accès :**

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès ne doit pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur. Sa largeur ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres ou à 5 mètres lorsque sa longueur est supérieure à 10 m et/ou qu'il doit desservir plus de 4 logements.

La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- **Assainissement - Eaux usées :**
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination, conçu pour être branché directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Dans le cas de terrains non encore desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.
- L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

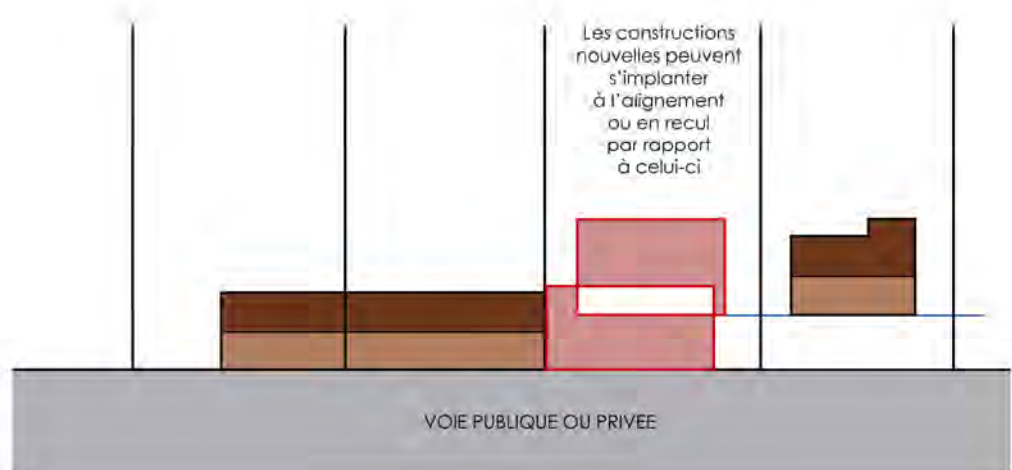
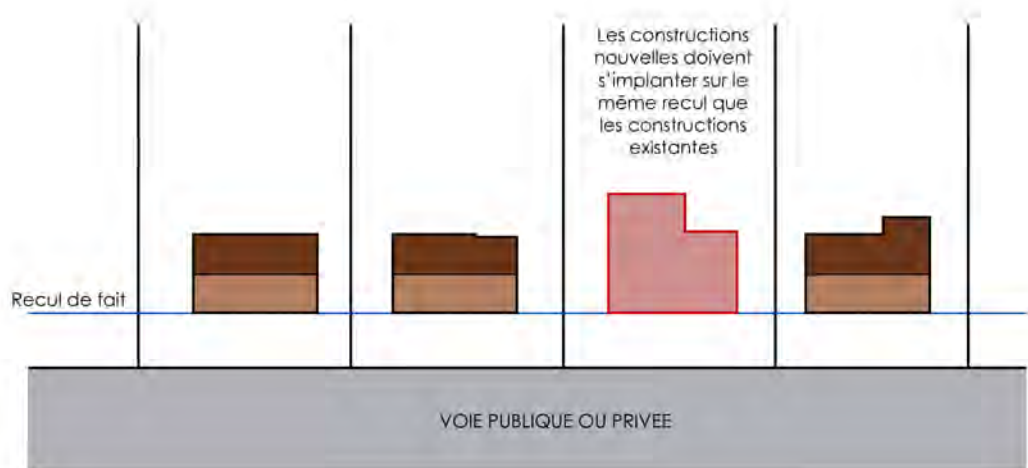
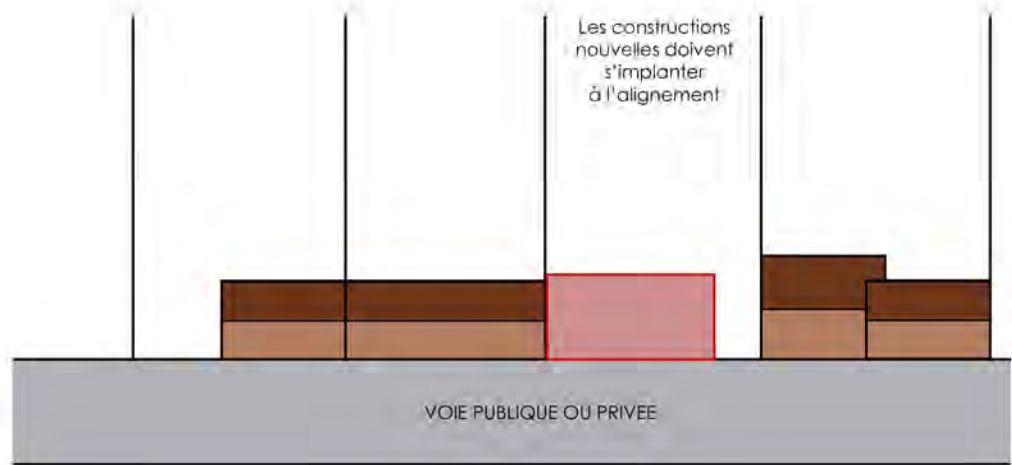
Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.
- **Electricité et télécommunications :**
Tous les raccordements doivent être ensevelis.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

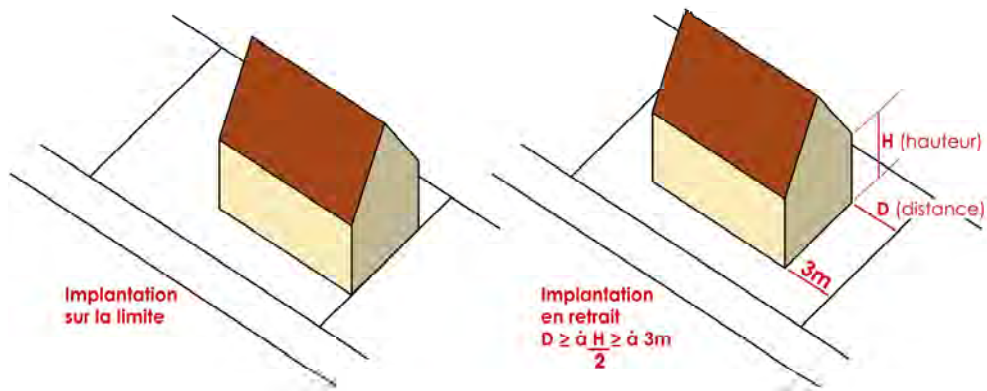
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantations des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci (*Voir les schémas de la page 8 ci-après*).
- En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Toutefois et dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



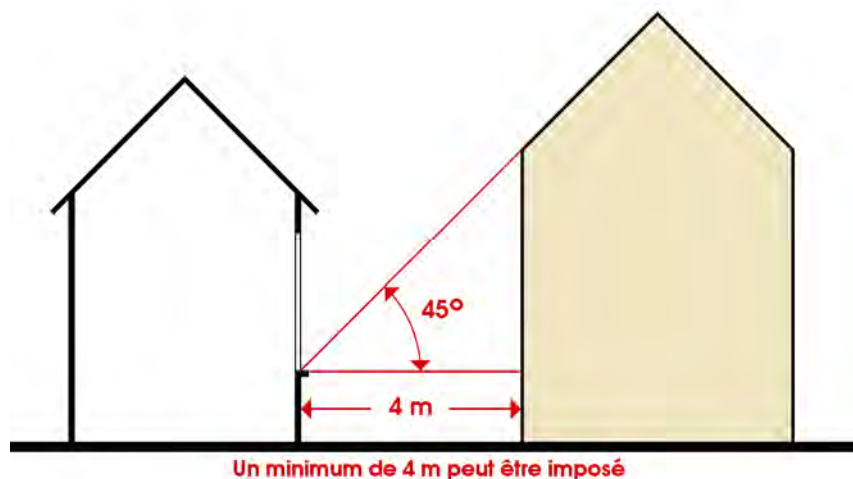
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- Toutefois, l'agrandissement de bâtiments existants, implantés à moins de 3 m de la limite séparative, peut être autorisé dans le prolongement de l'existant, dès lors qu'il n'entraîne pas d'ouverture de baies de pièces principales sur la limite.



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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.



ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables. Cette hauteur peut être augmentée d'un niveau lorsque des constructions voisines comportent un niveau entier au-dessus du rez-de-chaussée.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les architectures archaïques ou étrangères à la région sont proscrites.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5°.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures pleines autres que végétales sont interdites en façade sur rue, sauf à assurer ponctuellement des continuités bâties au long des alignements constitués. Elles présenteront dans ce cas, le même aspect que la construction à laquelle elles seraient raccordées.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie est limitée à 1,20 m et doit être :
 - soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
 - soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres. Toutefois, des éléments de murs de clôture de hauteur supérieure pourront être réalisés pour assurer des continuités bâties au long des alignements constitués.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques, posés ou intégrés à la toiture.
- Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR (suite)

- Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements, il sera prévu au minimum une place par logement.
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.
- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE II – ZONE AU

La zone AU est la zone non-équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerces, activités urbaines non-nuisantes. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble.

La zone est divisée en 2 secteurs :

- **Secteur AU1**, dont l'urbanisation peut être immédiate, dès lors que sont réalisés les équipements de desserte interne,
- **Secteur AU2**, dont l'urbanisation n'interviendra qu'après modification ou révision du P.L.U.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
 - les groupements de bâtiments d'activité industrielle ou commerciale,
 - les terrains de camping, le camping isolé, les résidences mobiles de loisir ainsi que les habitations légères de loisir,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les carrières.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions **dans le secteur AU1** les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les lotissements à usage d'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain.
 - Les constructions isolées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure, sous condition de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone et notamment :
 - les constructions et installations à usage d'activités ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain.
 - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
 - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- **Dans le secteur AU2** les occupations et utilisations du sol seront admises dans les mêmes conditions, après modification ou révision du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une largeur de plate-forme au moins égale à 5 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

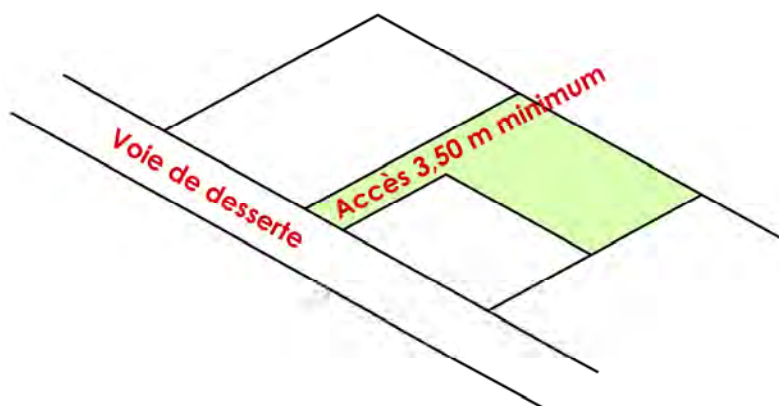
Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles ont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Lorsque leur situation le permettra, les lotissements devront obligatoirement comporter au minimum deux débouchés sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.

- **Accès :**

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès ne doit pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur. Sa largeur ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres ou à 5 mètres lorsque sa longueur est supérieure à 10 m et/ou qu'il doit desservir plus de 4 logements.

La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès



ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**

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

- **Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination, conçu pour être branché directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

- L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (suite)**• Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

• Electricité et télécommunications :

Les constructions doivent être desservies par le réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

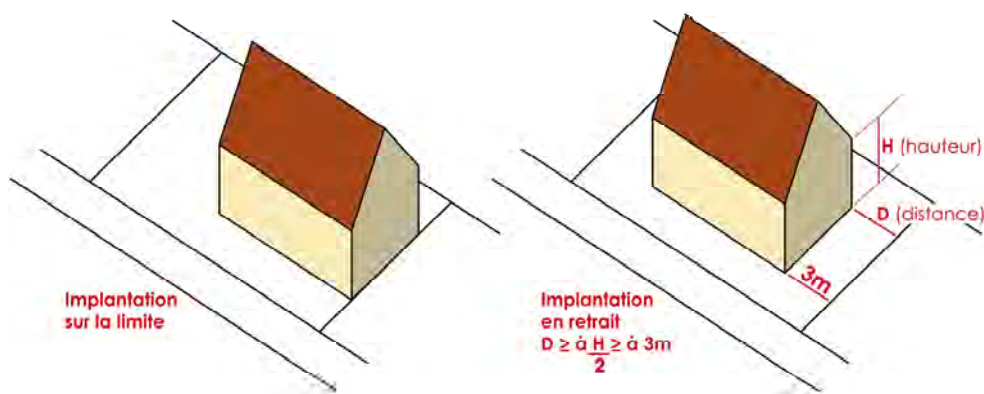
- Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

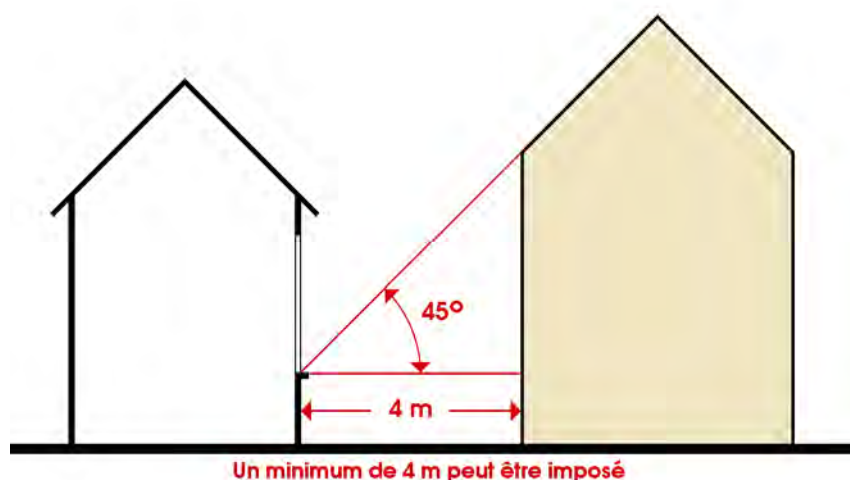
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.



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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.



ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder un, rez-de-chaussée compris, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5 %.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante. Elles sont interdites en façade sur la rue.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie est limitée à 1,20 m et doit être :
 - soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
 - soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
- Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
- Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.

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

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.
- Dans le secteur AU1, la zone de protection paysagère signalée au plan de zonage par une juxtaposition de cercles (« plantations obligatoires » sur la légende du plan) sera obligatoirement consacrée à un aménagement paysager dont la superficie pourra être décomptée dans les 10 % d'espaces collectifs mentionnés à l'alinéa précédent.
- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est réservée à l'activité agricole et aux équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comporte également deux secteurs :

- **Secteur A1**, à l'intérieur duquel le changement de destination des constructions est autorisé,
- **Secteur A2**, à l'intérieur duquel les carrières sont autorisées.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites **dans l'ensemble de la zone** toutes les occupations ou utilisations qui ne justifient pas d'un lien avec l'activité agricole ou qui ne concernent pas la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont en outre interdites **dans les secteur A et A1** les carrières.

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

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations ci-après :
 - les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, à moins que les règles d'hygiène et de sécurité ne leur imposent un recul minimum.
 - les installations classées liées à l'exploitation agricole, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
 - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.
- En outre **dans le secteur A1**, est autorisé le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial, sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.
- **Dans le secteur A2**, les carrières sont autorisées dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- **Accès**
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- **Assainissement - Eaux usées :**
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.
- Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.
- **Electricité et télécommunications :**
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (*Voir le schéma au bas de la page 9*).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas la hauteur n'est pas limitée.
- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il fait application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme (*voir les dispositions générales en début de règlement*).
- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 (*page 10*).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) sont soumises à autorisation préalable.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

A

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que des risques d'inondations. Elle concerne la vallée inondable du Cher ainsi que la partie sud boisée du territoire communal.

Elle comporte 2 sous-secteurs soumis au risque d'inondation du Cher classés :

- Secteur **Ni**,
- Secteur **Nia** à l'intérieur duquel peuvent s'implanter des activités liées aux loisirs et au sport, à l'exception des structures d'hébergement permanentes.

NB : Le règlement du P.P.R.I. est annexé au règlement du P.L.U., conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. Les deux règlements ne visant pas les mêmes finalités, les occupations et utilisations du sol admises, ne le sont que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante » entre celle du P.L.U et celle du P.P.R.I.

La zone comporte également un **secteur NI** résidentiel, à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions annexes des constructions existantes.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle est interdite à l'intérieur de la zone, à l'exception des celles mentionnées à l'article N 2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions les occupations et installations ci-après :
- **Dans l'ensemble de la zone :**
 - L'extension et la transformation et le changement de destination des constructions existantes, limitée à 50 % de l'emprise d'origine du bâtiment.
 - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial.
 - Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure aussi que les équipements d'intérêt public ou collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
 - les carrières, aux conditions fixées par les arrêtés d'autorisation.
- Sont en outre autorisées **dans le secteur NI** les constructions annexes des bâtiments existants.
- **Dans les secteurs Ni et Nia**, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants :
 - l'aménagement des bâtiments existants,
 - la surélévation limitée des bâtiments existants, si elle a pour objet d'améliorer les conditions de sécurité de leurs occupants,
 - l'extension horizontale des constructions existantes au 3 novembre 2005, dans les limites fixées à l'article N9 ci-après,
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de conserver une emprise au plus égale à celle des bâtiments préexistants.
- **Sont en outre autorisées dans le secteur Nia :**
 - Les constructions et installations destinées à des équipements à caractère sportif, touristique ou de loisirs sous conditions de faire l'objet d'une étude d'intégration au milieu naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

- **Accès**

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

Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

- **Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.E.A. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

- Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

- **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.O.S. initial.
- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (*Voir le schéma au bas de la page 9*).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- **Dans les sous-secteurs Ni et Nia**, l'extension horizontale des constructions légalement implantées antérieurement à la date d'approbation du Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation (3 novembre 2005), est autorisée dans la limite de :

Dans les zone d'aléa moyen :

- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activité n'ayant pas vocation à l'hébergement.

Dans les zone d'aléa fort :

- 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 20 % d'augmentation de l'emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activité n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (*Voir les dispositions générales en début de règlement*).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (*Voir les dispositions générales en début de règlement*).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) sont soumises à autorisation préalable.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.