

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	 5
ZONE U : Zone urbaine à vocation principale d’habitat.....	6
ZONE Ur : Zone urbaine réservée au fonctionnement de l’activité autoroutière	13
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 18
ZONE AU : Zone à urbaniser destinée à recevoir principalement de l’habitat	19
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	 24
ZONE A : Zone à vocation agricole.....	25
 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	 32
ZONE N : Zone naturelle protégée.....	33
SECTEUR Nha : Secteur naturel à vocation d’habitat.....	33
SECTEUR Nsl : Secteur lié aux activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs	33
SECTEUR Ntd : Secteur lié aux activités de collecte et traitement des déchets	33
SECTEUR Nca : Secteur de stockage de matériaux de carrière	33
 TITRE 6 - LEXIQUE-ANNEXE	 39

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **Maillet**. Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé. En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U..

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

2.1 – Les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (insuffisamment ou non-équipées, destinées à un aménagement futur) en zones naturelles (protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages), et en zones agricoles.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre.

ZONES URBAINES

- ★ Zone U Zone urbaine à vocation principale d'habitat
- ★ Zone Ur Zone urbaine réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière

ZONES A URBANISER

- ★ Zone AU Zone à urbaniser non équipée destinée à recevoir principalement de l'habitat.

ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A..... Zone à vocation agricole.

ZONES NATURELLES

- ★ Zone N Zone naturelle protégée au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
 - Secteur Nha : Secteur naturel à vocation d'habitat
 - Secteur Nsl : Secteur lié aux activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs.
 - Secteur Ntd : Secteur réservé aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des déchets.
 - Secteur Nca : Secteur de stockage de matériaux de carrière

2.2 – Les emplacements réservés

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines sont dites "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.

ZONE U :
Zone urbaine à vocation principale d'habitat

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire, caractérisée par une densité bâtie moyenne à faible.

Elle correspond à une zone mixte dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (services et commerces de proximité) ainsi qu'aux activités artisanales compatibles avec un environnement urbain.

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

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

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

- Les activités relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3.....ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la commune de Maillet à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

a - Eaux usées

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

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

b - Eaux pluviales

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

C - Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

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

Deux constructions à usage d'habitation, sauf annexes (cf. lexique), implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, augmentée de la dénivellation éventuelle du terrain avec minimum de 3 mètres entre constructions.

ARTICLE U 9.....EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

1- Généralités

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure de manière à respecter le caractère traditionnel du bâtiment.

Toute nouvelle construction pourra s'inspirer des préconisations de la charte architecturale et paysagère de la Communauté de Communes du Val de Cher : implantation et volume des constructions, choix des couleurs et des matériaux...

2- Façades

Les coloris de façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.

3- Toitures

La conservation des pentes existantes est recommandée et la teinte des couvertures devra être choisie en harmonie avec les constructions environnantes. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 35°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale.

4- Annexes

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (implantation, nature et couleur des matériaux).

5- Clôtures

Les clôtures en parpaings devront impérativement être enduites.

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

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

1 – Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- 1 place par logement
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place par employé, plus des places nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de bureaux ouverts au public, plus 1 place par employé.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² : 1 place pour 2 employés, plus 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² : 1 place pour 2 employés.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

2 – Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur doit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

ZONE Ur :

Zone urbaine réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière. A ce titre, elle n'admet que les constructions et aménagements en lien avec cette activité.

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

ARTICLE Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises, notamment :

- les constructions et équipements,
- les commerces et services,
- les affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- l'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 3.....ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE Ur 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Non règlementé.

B – Assainissement

a - Eaux usées

Un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

b - Eaux pluviales

Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords particuliers.

ARTICLE Ur 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Ur 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise en cas d'impératifs techniques.

ARTICLE Ur 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de la limite de la zone Ur. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise en cas d'impératifs techniques.

ARTICLE Ur 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE Ur 9.....EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Ur 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurées à partir du sol naturel avant travaux, à l'égout de toiture est limitée à 10 m (voire 25 m hors installations techniques, dans les secteurs où un aménagement hôtelier de 5 à 6 étages peut être réalisé).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

ARTICLE Ur 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Non règlementé.

ARTICLE Ur 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE Ur 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU :
Zone à urbaniser non équipée destinée à recevoir
principalement de l'habitat

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible. Son urbanisation doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend après modification du P.L.U., les caractéristiques d'une zone U.

La zone AU est une zone à vocation principale d'habitat. Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants sont admis afin de créer des quartiers vivants.

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

ARTICLE AU 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non règlementé.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Non règlementé.

ARTICLE AU 12....STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AU 13....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non règlementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A : Zone agricole

Caractère de la zone :

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

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

Sont autorisés dans cette zone :

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de télécommunication et de radiodiffusion.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Dans la zone proprement dite :

Toute construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m minimum et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

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

B - Voirie –

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

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

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux (vélos, chemins piétonniers etc.) sont autorisés.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B – Assainissement

Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

C - Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

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

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

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

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance de recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Les constructions et installations produisant des énergies renouvelables pourront, en cas de nécessité, déroger aux règles de hauteur.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Règles générales :

- 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.
- Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.
- Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toute nouvelle construction pourra s'inspirer des préconisations de la charte architecturale et paysagère de la Communauté de Communes du Val de Cher : implantation et volume des constructions, choix des couleurs et des matériaux...

Règles particulières :

1) Constructions à usage agricole :

- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur foncée. Les matériaux pourront être diversifiés ; ainsi, l'usage du bois sera notamment admis.
- Les nouvelles constructions pourront notamment s'inspirer des préconisations du CAUE en matière d'intégration paysagère des bâtiments agricoles (cf. Guide « Bâtiments agricoles et paysages »).
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'activité existants en maçonnerie de pierres sont soumises aux mêmes exigences que les autres constructions (voir ci-après).

2) Autres constructions :

Façades

Les coloris de façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.

Toitures

La conservation des pentes existantes est recommandée et la teinte des couvertures devra être choisie en harmonie avec les constructions environnantes. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être inférieures à 35°, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale.

Annexes

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (implantation, nature et couleur des matériaux).

Clôtures

Les clôtures en parpaings devront impérativement être enduites.

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

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : **Zones naturelles**

Caractère de la zone :

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, de leurs boisements ou de leur intérêt patrimonial. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Selon l'article R123-8, des secteurs particuliers à la constructibilité limitée ont été définis :

- ✓ Les constructions existantes non liées à une exploitation agricole en zone agricole ou naturelle **Nha**
- ✓ Les secteurs dédiés à la pratique du sport, des loisirs ou des activités touristiques, culturelles et de détente **Nsl**
- ✓ Les secteurs réservés aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des déchets **Ntd**
- ✓ Le secteur de stockage de matériaux de carrière **Nca**

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées au N 2.

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

Dans la zone proprement dite, sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.
- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations (y compris classées) liés à l'activité autoroutière.

En secteur Nha : sont autorisées les extensions mesurées, la construction d'annexes des constructions existantes et le changement de destination.

En secteur Nsl : sont autorisées les constructions liées aux activités culturelles, touristiques (hébergement, restauration...), de sports, de loisirs et de détente.

En secteur Ntd : sont seulement autorisées les constructions et installations, relevant ou non de la législation relative aux I.C.P.E. (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), liées ou dérivées de la collecte et du traitement des déchets.

En secteur Nca : sont autorisées les constructions et installations liées au stockage de matériaux de carrière.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

A - Accès - Dans la zone proprement dite :

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

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

B - Voirie –

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

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

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux sont autorisés.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable –

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

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 2.

B - Assainissement –

En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain conformément aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

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

C - Autres réseaux - Sous les mêmes réserves qu'au **A** ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En secteur Nha, Nsl, Ntd et Nca :

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit sur la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

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

La marge d'isolement entre deux constructions ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Le nombre d'annexes sera limité à 3 par propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Ntd et Nca : l'emprise au sol est plafonnée à 45% de l'emprise foncière.

En secteur Nha : les extensions mesurées de constructions existantes seront autorisées. Les garages et autres annexes auront une superficie maximale de 40 m², exception faite des piscines qui pourront bénéficier d'une emprise maximum de 60 m².

En secteur Nsl, l'emprise au sol des constructions nouvelles (gîtes, piscines...) sera limitée à 150 m², exception faite des abris de pêche qui ne pourront excéder 20 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nha : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

En secteur Nsl, Ntd et Nca : la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

La construction des annexes est limitée à une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.

Toute nouvelle construction pourra s'inspirer des préconisations de la charte architecturale et paysagère de la Communauté de Communes du Val de Cher : implantation et volume des constructions, choix des couleurs et des matériaux...

Les couvertures devront respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m, excepté en secteur Ntd où la limite de hauteur est fixée à 2 m.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : La conservation des pentes existantes est recommandée et la teinte des couvertures devra être choisie en harmonie avec les constructions environnantes. Les toitures présentant des caractéristiques architecturales spécifiques (ex : dômes, demi-cylindre...) seront néanmoins admises.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

En secteur Nsl : pour des activités de loisirs, de détente, culturelles, de plein air et sportives, les places seront créées en fonction de l'importance de la fréquentation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE

✚ **Accès** : Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

✚ **Alignement** : On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par : - le Préfet, pour les routes nationales ;

- le Conseil Général, pour les routes départementales ;

- le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle ;

- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Plan d'alignement : Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

✚ **Annexes** : Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

➡ Garages, piscine, ateliers, buanderies, lavoirs, ...

➡ Abris ou cabanes de jardin, ...

➡ Auvent, véranda,...

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

✚ **Assainissement autonome** : Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire.

✚ **Caravane** : Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer par lui-même ou par simple traction. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc.).

- Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

✚ **Clôture** : Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

L'édification de clôtures est dispensée de formalités à compter du 1er octobre 2007 (article R. 421-2 du Code de l'urbanisme), sauf si elle est en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une Commune ayant décidé par délibération de soumettre ces travaux à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme).

✚ **Coefficient d'emprise au sol** : - Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

✚ **Coefficient d'occupation du sol** : - Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Pour calculer la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors œuvre brute. (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors œuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 317 et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

✚ **Emplacement réservé** : Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article R.433-1 du Code de l'Urbanisme).

✚ **Jour de souffrance** : Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclaircissement aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

✚ **Mitoyenneté** : Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires

sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

✚ **Parcelle** : Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

✚ **Stationnement (aire de)** : La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.L.U. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

✚ **Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

✚ **Voies et réseaux divers (V.R.D.)** : Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).