



SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS
LA VIE FERTILE



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°3 : Règlement

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION Délibération du Conseil Municipal du 15.09.2015	1.....
ARRET DE PROJET Délibération du Conseil Communautaire du 20.12.2017	2.....
APPROBATION Délibération du Conseil Communautaire du 20.09.2018	3.....
	4.....
	5.....



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES	5
1.1 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	5
1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS	5
1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	6
1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX	9
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	11
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	15
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	20
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	20
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	21
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	22
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	25
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	25
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	28
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	28
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	30
A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	30
B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
LEXIQUE	33
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	39

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

**Les termes suivis d'une * sont définis dans le lexique positionné en fin de règlement.
Les dispositions du PPRi de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.**

1.1 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- Article R111-2 [**salubrité ou sécurité publique**]: « 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 R111-4 [**sites ou vestiges archéologiques**]: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-26 [**environnement**]: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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 R111-27 [**intégration paysagère**]: « 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 ».

1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

Edification des clôtures

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

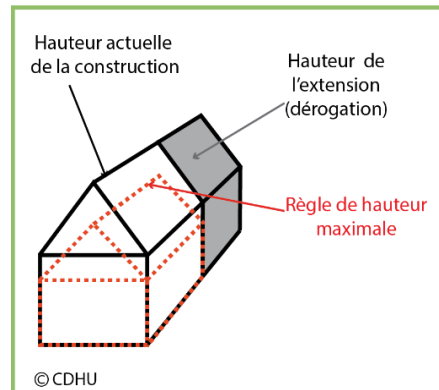
Ravalement de façade

- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R*421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

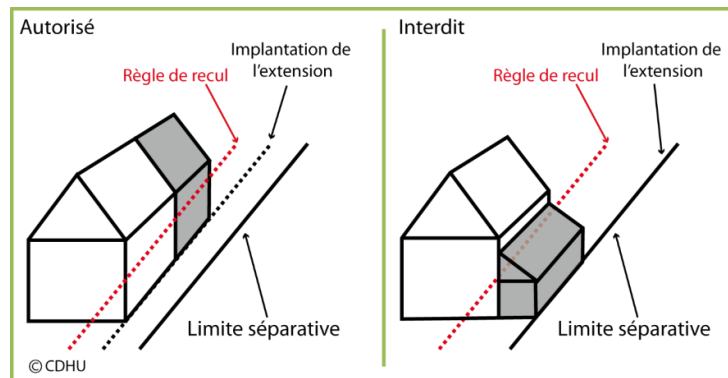
Travaux sur bâti existant

• Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur* ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur ou l'implantation de la construction existante* ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation* ou de la réalisation d'une extension mesurée* d'une construction existante* dont la **hauteur** est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



De même, l'extension* d'une construction existante* dont **l'implantation** actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction* précitée et ne pas réduire la distance de recul initiale.



1.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection des éléments de patrimoine bâti

- En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
 - Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* identifiée doivent être précédés d'une autorisation préalable (article R421-28 CU) ;
 - Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ;
 - Les extensions* ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).
- Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.
- Les clôtures constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage seront de préférence variées et constituées d'essences locales mentionnées dans la liste ci-dessous. Ces essences sont également préconisées pour le traitement végétal des espaces libres* :
 - Haie buissonnante : Cornouiller, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Prunellier, Aubépine, Sureau noir ;
 - Haie arbustive : Poirier sauvage, Erable champêtre, Charme ;
 - Arbres de haut-jet : Chêne sessile ou pédonculé, Frêne, Merisier, Noyer.

Protection du patrimoine naturel et paysager

- En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers (à préserver ou à créer), identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :
 - Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
 - Zones humides : sont interdits les imperméabilisations du sol et les remblais (quelle que soit l'épaisseur, sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu) ;
 - Espace paysager : l'aménagement à dominante végétale du secteur doit être préservé. Tout arbre coupé doit être replanté ;

Dans le périmètre de la trame verte et bleue défini sur le document graphique du règlement, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les annexes et extensions sont autorisées dans la limite de 25 % d'emprise au sol des constructions existantes ;
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

- Les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes sont privilégiées.
- Les constructions principales* doivent respecter les hauteurs* définies sur le plan des hauteurs et lorsque c'est le cas, les précisions apportées dans le règlement de zone.

Implantation des constructions

- Dans le présent PLU, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.

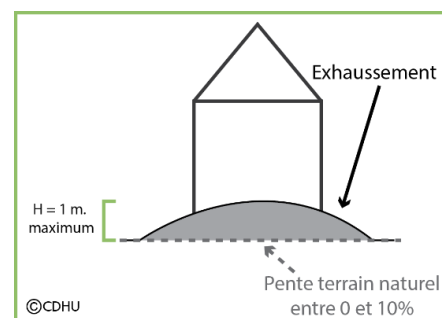
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles peuvent déroger aux dispositions définies en matière d'implantation et de hauteur pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- Les constructions* neuves doivent respecter les conditions d'implantation figurant au document graphique (à l'alignement* ou recul imposé). Lorsqu'aucune règle d'implantation ne figure au document graphique mais qu'une implantation dominante par rapport à la voie* existe, les nouvelles constructions principales* doivent s'implanter en respectant cet alignement de fait*.

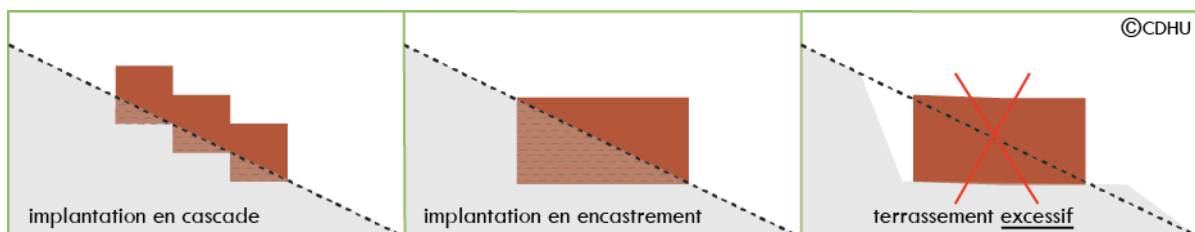
Cette règle générale ne s'applique pas aux constructions* en second rang ainsi qu'aux parcelles en drapeau*.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

- Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements* se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*.



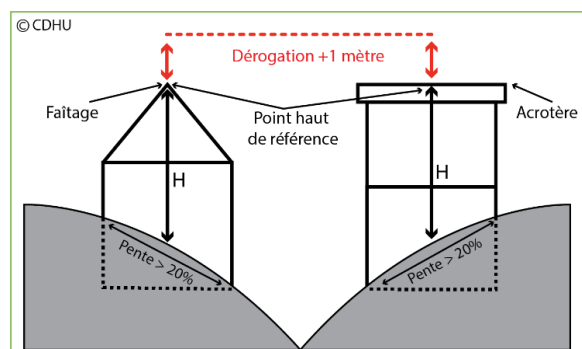
- Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel* en privilégiant une implantation en cascade ou en encastrement et en évitant les terrassements excessifs.



Point de vigilance : dans les zones soumises au PPR-RGA, des dispositions particulières relatives aux fondations des constructions peuvent être exigées.

- Quelle que soit la pente du terrain, le dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architectural (escalier, terrasse...).

- Lorsque la pente des terrains est supérieure à 20 % (soit 11,3°) entre les deux extrémités de la construction, la hauteur* maximale peut être augmentée d'un mètre.



1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Accès*

- La largeur des accès* sur la voie publique* doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions* et aménagements envisagés.
- Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, la voie d'accès doit être mutualisée afin d'éviter la multiplication des accès* privés sur rue.
- Lorsque le terrain est desservi par deux voies* ou plus, l'accès* sur l'une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Voirie

- Les voies* à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, peut être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel*. Dans le cas de démolition/reconstruction, le terrain considéré est le terrain nu. Le volume de la rétention sera indiqué lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.
- Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Assainissement

- Si le réseau existe, toute nouvelle construction principale* doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

- En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales* et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction* doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.
- Dans le cadre d'opérations générant des espaces communs de voirie, la pose anticipée des fourreaux souterrains nécessaires à la desserte numérique est imposée.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions de la zone UA viennent en complément des dispositions communes du Titre I.
 Les dispositions du PPRi de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.
 Les dispositions de l'ABF s'imposent dans le périmètre de protection du Monument Historique (le Prieuré.)

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au tissu bâti dense du bourg ancien. Elle a comme vocation principale l'habitat mais autorise les activités répondant à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (boulangerie, garages ou stations-services), notamment sur le linéaire commercial de la rue Pierre Sépard. Elle constitue par ailleurs un secteur prioritaire pour la réhabilitation du bâti vacant. Afin de préserver « l'effet rue » lorsqu'il existe et de l'accentuer là où il est moins perceptible, les règles d'implantation sur les principaux axes visent à renforcer le front bâti continu. Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent par ailleurs à favoriser des formes urbaines moins consommatrices de foncier mais préservant des espaces d'intimité. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

Conditions d'autorisation

Sont autorisées les constructions* ayant la sous-destination suivante :

- Industrie : à condition d'être limité à 300 m² d'emprise au sol* et de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone ;
- Entrepôt : à condition de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

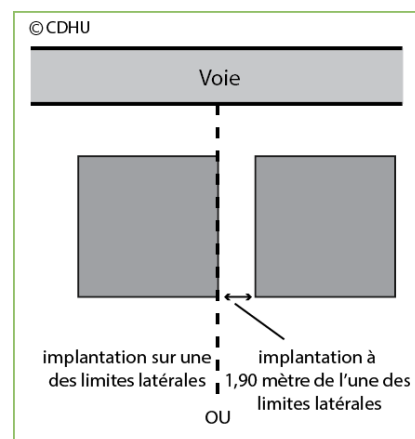
Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 6 mètres, elle ne doit pas excéder 4 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative*.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales.

Si la construction principale* n'est pas implantée d'une limite latérale à l'autre, la largeur de la marge d'isolement qui la sépare de la limite latérale sur laquelle elle n'est pas édifiée doit être au moins égale à 1,90 mètre.



Implantation des constructions sur une même propriété : la distance séparant deux constructions* principales à usage d'habitation non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

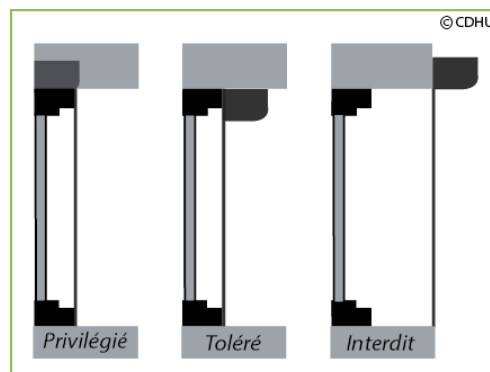
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

Aspect extérieur : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, volets, menuiseries, auvent, zone d'entrée...) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence.

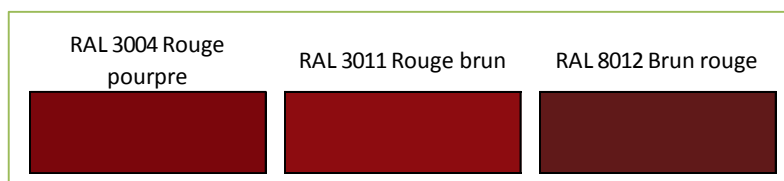
- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales* ne s'appliquent pas aux constructions* présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Ouvertures : les volets battants sont privilégiés. Les volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 30° (soit 58 %), à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin. Les abris de jardin ne présentent pas de bois croisés aux angles.

Les couvertures doivent être de type tuile terre cuite de teinte rouge (ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin). Les couvertures sont en cohérence avec les teintes définies dans le nuancier suivant.



- Dans le cadre d'une extension* ou de la rénovation d'une toiture, les éléments de couverture peuvent être d'une teinte similaire à ceux de la construction principale* ou préexistants.
- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures végétalisées ou lorsqu'elles servent de liaison entre deux volumes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* dans le cadre d'une opération d'ensemble : dans les lotissements* et projets d'habitat collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés ou perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Abords des constructions* : qu'ils résultent d'une implantation en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les espaces libres visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie*, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1,50 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,50 mètre.

Afin d'assurer une continuité visuelle en cas de décroché du bâti, l'édiction d'une clôture est obligatoire selon les dispositions précitées sur les linéaires où le document graphique impose une implantation à l'alignement* et lorsque la règle d'alignement de fait* se traduit par une obligation d'implantation à l'alignement.

- En limite séparative*, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*.
Au total, la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.
Pour les clôtures* constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Par ailleurs, pour les constructions* neuves à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction est exigée, avec au minimum une place par logement et au maximum deux places par logement.

Pour toute construction* neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
T2	3 m ² + 0,75 m ²
T3 et plus	3 m ² + 1,50 m ²

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions de la zone UB viennent en complément des dispositions communes du Titre I.
 Les dispositions du PPRi de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.
 Les dispositions de l'ABF s'imposent dans le périmètre de protection du Monument Historique (le Prieuré.)

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation) :

« La zone UB correspond au tissu bâti lâche des extensions plus récentes du bourg centre ainsi qu'aux deux principaux hameaux des Coureaux et de Bourzat/les Bourses. Elle a comme vocation principale l'habitat mais des possibilités d'accueil d'équipements ou d'activités sont préservées afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Elle comporte un sous-secteur UBe à vocation principale d'équipements publics dans le secteur du Levrault. Dans les secteurs où subsistent des terrains non bâtis dans le tissu urbain constitué, les règles d'implantation visent à favoriser une utilisation optimale du foncier et à préserver les possibilités futures de détachement de parcelle. Dans les secteurs déjà bâtis ou apparaît une cohérence d'implantation, la règle vise à préserver cette cohérence en cas de démolition/reconstruction sans pour autant recourir à des règles métriques peu adaptées à la diversité des formes urbaines. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

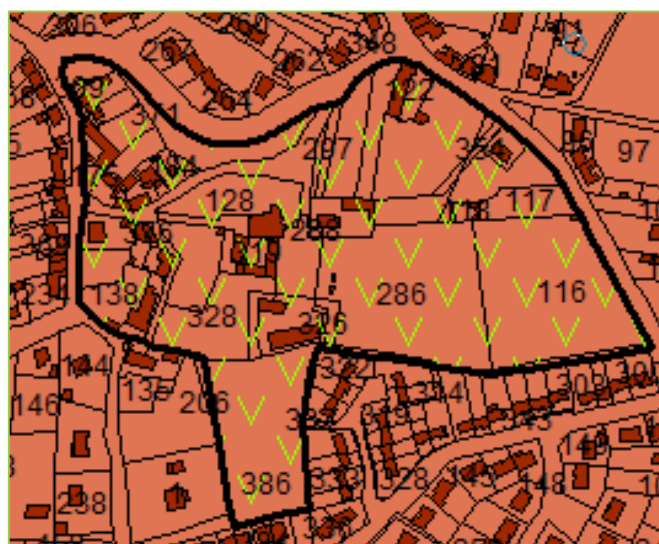
Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.
- Dans le sous-secteur UBe, sont également interdites les constructions* ayant la sous-destination suivante :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Commerce de gros	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		

- A proximité du Prieuré, dans le périmètre défini au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme toute nouvelle construction* est interdite à l'exception de :
 - La réalisation ou l'extension d'annexes* à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de 40 m² maximum d'emprise au sol* par annexe* et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
 - la réalisation d'extensions* des constructions existantes* à usage d'habitation, dans la limite de 50 % de la surface existante de l'habitation, dans la limite de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
 - Ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une fois à compter de l'approbation du PLU.



Conditions d'autorisation

- Sont autorisées dans la zone UB les constructions* des sous-destinations « industrie, entrepôt et commerce de gros » à condition d'être limitées à 800 m² d'emprise au sol* et de ne pas être sources de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 6 mètres, elle ne doit pas excéder 4 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative*.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter en limite latérale ou en respectant un recul de 1,90 mètre minimum.

Implantation des constructions sur une même propriété : la distance séparant deux constructions principales* à usage d'habitation non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

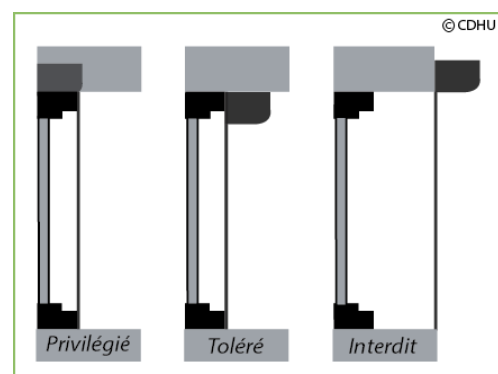
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

Aspect extérieur : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, volets, menuiseries, auvent, zone d'entrée...) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales* ne s'appliquent pas aux constructions* présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Ouvertures : quand ils sont existants, les volets battants seront privilégiés. Les volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 30° (soit 58 %), à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin. Les abris de jardin ne présentent pas de bois croisés aux angles.

Les couvertures doivent être de type tuile terre cuite (ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin).

- Les toitures à un pan pourront être autorisées uniquement pour les extensions* et les annexes* accolées. Dans ce cadre, la toiture devra s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toitures définies précédemment.

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures végétalisées ou lorsqu'elles servent de liaison entre deux volumes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Biodiversité et espaces libres* dans le cadre d'une opération d'ensemble : dans les lotissements* et projets d'habitat collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées au piéton, les noues, les espaces de stationnement s'ils sont végétalisés ou perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Abords des constructions* : qu'ils résultent d'une implantation en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les espaces libres visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation de ces espaces est recherchée.

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie publique* et en limite de trottoir, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre. La partie pleine peut atteindre 1,80 mètre sur un linéaire restreint à la zone d'accès* afin d'intégrer le portail et les éléments techniques (compteurs, boîte aux lettres).

Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

- En limite séparative*, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*. Le mur plein ne peut excéder 1 mètre.

Au total, la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Pour les clôtures constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques*. Pour les constructions* neuves, un minimum de 2 places par logement est exigé.

Par ailleurs, pour les constructions* neuves à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction est exigée, avec au minimum une place par logement et au maximum deux places par logement.

Pour toute construction* neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
T2	3 m ² + 0,75 m ²
T3 et plus	3 m ² + 1,50 m ²

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions de la zone UE viennent en complément des dispositions communes du Titre I et de l'OAP thématique « Insertion paysagère des zones d'activités ».

Les dispositions du PPRI de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone UE correspond à la zone d'activité (Z.A.) du Coquet qui est à vocation industrielle, artisanale et commerciale et à une pastille située rue du Port correspondant au site de la centrale à béton. L'autorisation de la sous-destination logement vise à prendre en compte la présence actuelle d'un petit nombre de maisons sur le site de la Z.A. du Coquet, cette zone n'ayant toutefois pas vocation à accueillir de maisons d'habitation supplémentaires à l'avenir. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

Conditions d'autorisation

- Sont autorisées dans la zone UE les constructions* ayant la sous-destination « logement », à condition d'être destinées au gardiennage et d'être intégrées au volume des bâtiments* d'activité.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 6 mètres, elle ne doit pas excéder 4 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative*.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter en limite latérale ou en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

Les clôtures sur la voie publique* doivent être grillagées et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Stationnement

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

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions de la zone 1AU viennent en complément des dispositions communes du Titre I et des orientations des OAP n°1 et 2.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AU correspond au secteur des Justices au sud de la future zone commerciale ainsi qu'à celui qui jouxte les grands immeubles d'habitat collectif aux Vignauds. Ils sont à vocation principale d'habitat mais une flexibilité est conservée, notamment pour permettre l'accueil d'activités nécessitant l'accueil d'une clientèle (type cabinet médical). »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

Conditions d'autorisation

- Sont autorisées dans la zone UB les constructions* ayant l'une des sous-destinations « industrie, entrepôt ou commerce de gros » à condition d'être limité à 800 m² d'emprise au sol* et de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 6 mètres, elle ne doit pas excéder 4 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative*.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions principales* doivent s'implanter en limite latérale ou en respectant un recul de 1,90 mètre minimum.

Implantation des constructions sur une même propriété : la distance séparant deux constructions principales* à usage d'habitation non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

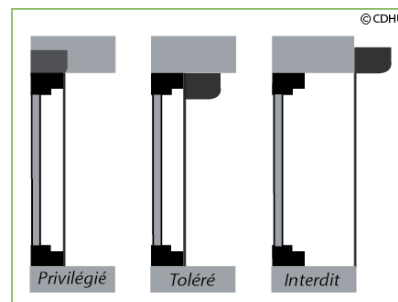
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

Aspect extérieur : les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions* environnantes. A cette fin, elles devront s'inscrire en cohérence avec les matériaux naturels locaux type terre ou pierre.

Des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, volets, menuiseries, auvent, zone d'entrée...) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales* ne s'appliquent pas aux constructions* présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Ouvertures : les volets battants seront privilégiés. Les volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions* adjacentes sans pouvoir être inférieure à 30° (soit 58 %), à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin.

Les couvertures doivent être de type tuile terre cuite (ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- En bordure de voie publique*, pour les clôtures constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie*, le mur plein doit être d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1,5 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. Au total, la clôture ne peut excéder 1,5 mètre.

Stationnement

Pour les constructions* neuves, un minimum de 2 places par logement est exigé.

Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions* neuves à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher* de construction avec au minimum une place par logement et au maximum deux places par logement.

Pour toute construction* neuve à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comportant des places stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un espace de stationnement sécurisé des vélos est exigé à hauteur de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Logement	Espace de stationnement vélo/logement
T2	3 m ² + 0,75 m ²
T3 et plus	3 m ² + 1,50 m ²

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Les dispositions de la zone 1AUe viennent en complément des dispositions communes du Titre I et des orientations de l'OAP n°1.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone 1AUe correspond à la future zone d'activité à vocation commerciale dans le secteur des Justices. Située en entrée de ville, son aménagement doit répondre à la fois à un objectif d'insertion paysagère et à un impératif commercial de visibilité. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement	✓		
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

- Sont également interdits :
 - l'installation de caravanes* et les habitations légères de loisirs (HLL)* ;
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage de moins de 10 unités.

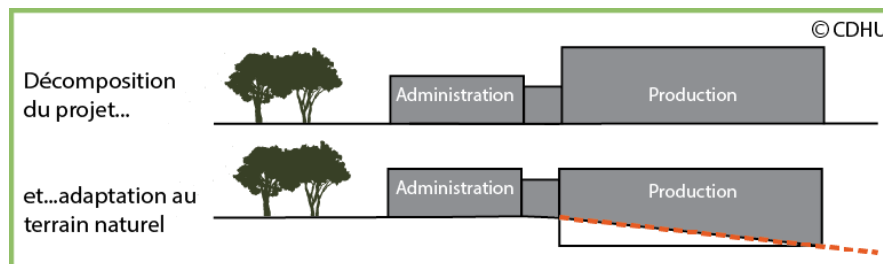
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 6 mètres, elle ne doit pas excéder 4 mètres dans le cas d'une implantation en limite séparative*.

- Pour l'ensemble des constructions* présentant un gabarit* important, on privilégie les volumes simples. La décomposition des projets sous forme de plusieurs constructions de volumes et de gabarits différents est encouragée afin de favoriser leur adaptation au terrain naturel* et d'offrir une réponse architecturale en rapport avec la diversité des usages (accueil de clientèle et bureaux, production et stockage).



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

Façades : on privilégie des couleurs sourdes dans les tons de gris, dans la recherche d'une cohérence avec les constructions* environnantes. L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture sont proscrits pour le traitement des angles, des rives et de toitures. Un traitement homogène des façades est privilégié.

- Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales* ne s'appliquent pas aux constructions* présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Toitures et couvertures : pour les constructions* présentant des gabarits* importants, les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures* : les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

- Les clôtures sur la voie publique* peuvent être grillagées et d'une hauteur maximum d'1,80 mètre. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale de même hauteur.

Stationnement

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

Pour les constructions* neuves à usage principal de bureaux équipées de places de stationnement destinées aux salariés, il est exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos possédant une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

Surface de plancher des bureaux	Espace de stationnement vélo
50 m ²	0,75 m ²
75 m ²	1,125 m ²
...	...

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions de la zone A viennent en complément des dispositions communes du Titre I et de l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».
Les dispositions du PPRi de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. La zone A comporte un sous-secteur Ap qui correspond aux terres agricoles strictement inconstructibles afin de préserver les perspectives paysagères et d'assurer une continuité de nature ».

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓

Conditions d'autorisation

- Sont également autorisées dans la zone A les affectations et usages du sol suivants :
 - les extensions* des constructions* existantes à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
 - la construction et l'extension d'annexes* à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 2 annexes* maximum par habitation ;
 - 40 m² maximum d'emprise au sol* par annexe* ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une fois à compter de l'approbation du PLU :
 - la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.

Dans le sous-secteur Ap, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

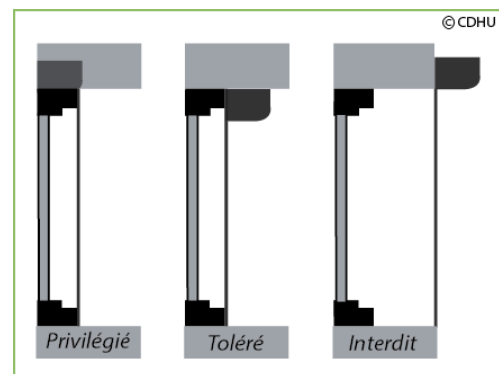
Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas 4 mètres.

La hauteur des locaux accessoires à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ouvertures : pour les locaux accessoires à usage d'habitation, les volets battants sont à privilégier. Les volets roulants seront installés de préférence derrière la retombée du linteau et ne seront pas en saillie de la façade. Ils pourront être dissimulés par un lambrequin.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions* agricoles ne peut être inférieure à 8 °. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures* : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Leur hauteur totale est limitée à 1,80 mètre, sauf impératif de sécurité.

Stationnement

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

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions de la zone N viennent en complément des dispositions communes du Titre I de l'OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».
Les dispositions du PPRi de la rivière Allier et du PPR-RGA s'imposent au règlement du PLU.

L'esprit de la règle (extrait du rapport de présentation)

« La zone N est une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend 3 sous-secteurs :

- Un sous-secteur NI correspondant à des terrains naturels situés à proximité immédiate du Levrault et du Mourgon et à l'intérieur du tissu bâti, à vocation de loisirs ;
- Un sous-secteur N1 correspondant aux parcelles concernées par les aménagements nécessaires à la réalisation d'une voie verte communautaire ;
- Un sous-secteur N2 correspondant aux parcelles concernées par les aménagements nécessaires à la réalisation d'une base de loisirs-nature. »

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Autorisations et interdictions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	

Conditions d'autorisation

- Sont autorisées à condition de ne pas être dans le sous-secteur NI les constructions* ayant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Sont également autorisées dans la zone N les affectations et usages du sol suivants :
 - les extensions* des constructions existantes* à usage d'habitation dans la limite de :
 - 50 % de la surface existante de l'habitation ;
 - et de 60 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
 - la construction et l'extension d'annexes* à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
 - 2 annexes* maximum par habitation ;
 - et de 40 m² maximum d'emprise au sol* par annexe* ;
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ces dispositions (extensions et annexes) ne sont applicables qu'une fois à compter de l'approbation du PLU :
 - o la surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU ;
 - o le plafond de 2 annexes exprime un maximum prenant en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU et ne s'applique pas aux piscines.
- les aménagements (cheminements doux...) et équipements légers de sport et de loisirs (tables de pique-nique, aire de jeux...) à condition d'être dans les sous-secteurs NI, N1 et N2 ;
- les aménagements et travaux permettant la restauration écologique à condition d'être dans le sous-secteur N1.

Dans le seul secteur N2 sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- Les constructions* et aménagements à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport ;
- Les bâtiments* pour l'accueil du public et le stockage du matériel ;
- Les aires de jeux ou de sports ;
- La construction et l'extension d'annexes* liées aux constructions existantes* ;
- Les logements de fonction, les sanitaires et autres commodités liées et nécessaires à une activité de loisirs, tourisme, détente, sport ;
- Les parcs de stationnement de véhicule ;
- Les activités d'extraction et de traitement de matériaux en préalable d'aménagements conformes au caractère de la zone, dans le respect de la réglementation en vigueur.

B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

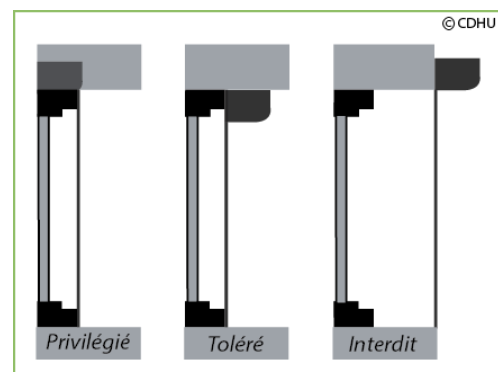
Voir plan des hauteurs et Titre I pour les conditions d'implantations par rapport aux voies

Hauteur : la hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ouvertures : pour les locaux accessoires à usage d'habitation, les volets battants sont à privilégier. Les volets roulants seront installés de préférence derrière la retombée du linteau et ne seront pas en saillie de la façade. Ils pourront être dissimulés par un lambrequin.



Toitures et couvertures : l'inclinaison de pente des toitures des constructions* agricoles ne peut être inférieure à 8 °. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures* : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

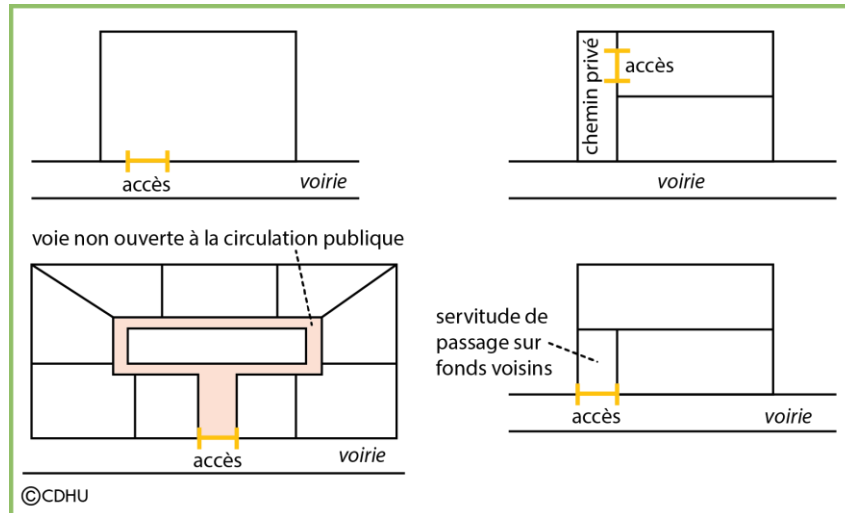
Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, sauf impératif de sécurité.

Stationnement

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

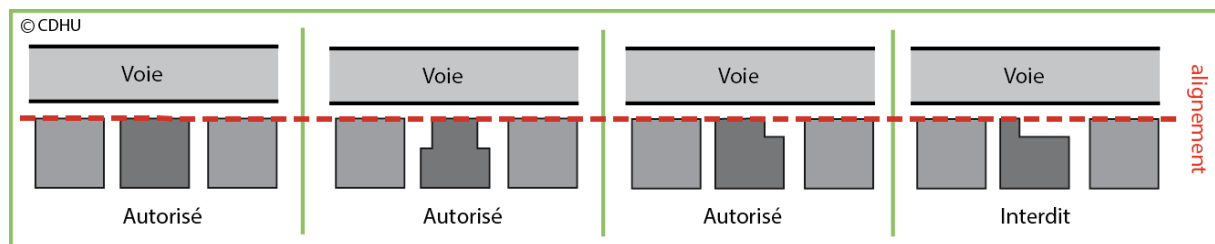
LEXIQUE

Accès : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



Alignement : il correspond à la limite entre le domaine public routier (la voie publique) et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

• Dans le présent règlement, l'obligation d'un alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.

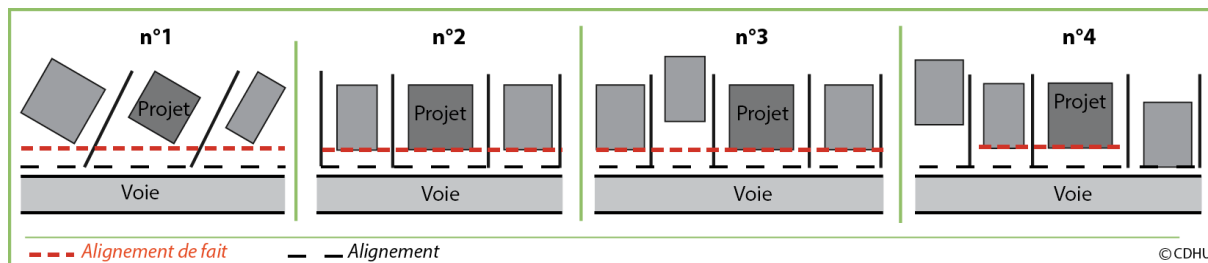


• L'expression « alignement de fait » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance

de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;

- dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



Annexe (lexique national - amendé) : « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Précisions pour l'emploi de la définition : une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Dans le présent PLU, les piscines ne constituent pas des annexes.

Bâtiment (lexique national) : « un bâtiment est une construction couverte et close. »

Précisions pour l'emploi de la définition : un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Caravane : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route **l'autorise à circuler sur la voie publique.**

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Au titre de cet article, le changement de destination est soumis à déclaration préalable. Le changement de sous-destination n'est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à **séparer deux propriétés** : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture **pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

La hauteur des clôtures se mesure hors éventuelle partie de soutènement*.

Construction (lexique national) : « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

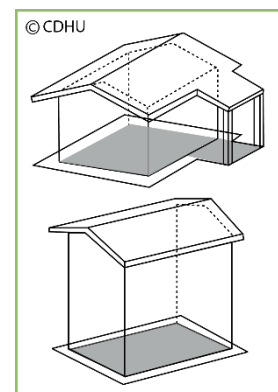
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante (lexique national) : « une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

Construction principale : renvoie au bâtiment ayant la **fonction principale** dans un ensemble de constructions ou au **bâtiment le plus important** dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol (lexique national) : « l'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

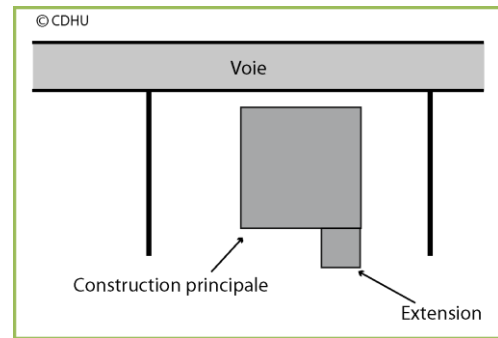


Espaces libres : espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai (ajout de terres).

Extension (lexique national) : « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Précisions pour l'emploi de la définition : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).



Extension mesurée : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension d'environ 30 % de la construction existante.

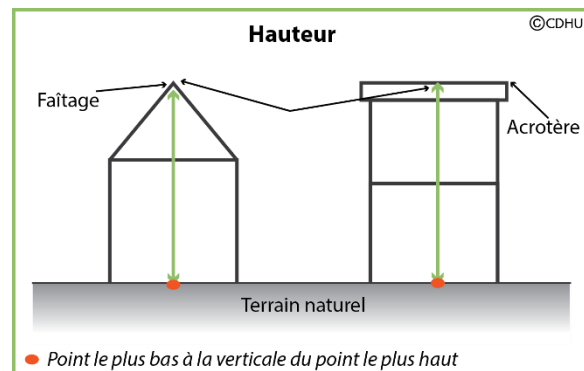
Façade (lexique national) : « les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

Gabarit (lexique national) : « le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Habitation légère de loisirs (HLL) : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions** démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par **l'absence du caractère permanent de sa mobilité**.

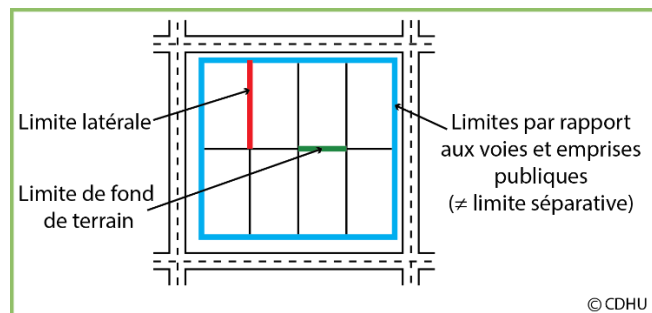
Hauteur (lexique national) : « la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. »



Précisions pour l'emploi de la définition : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

Limite séparative (lexique national) : « les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »



Local accessoire (lexique national) : « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

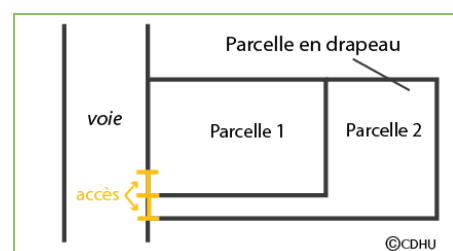
Précisions pour l'emploi de la définition : les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

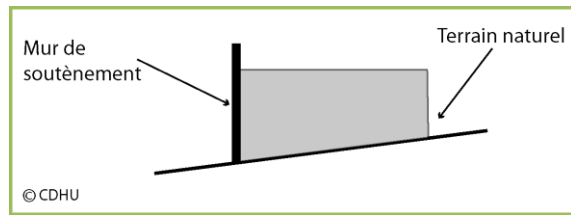
Retrait ou recul : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

Parcelle en drapeau : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



Soutènement (murs, enrochements, talus...) : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture.



Surface de plancher (d'une construction) : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque **niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres**. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Il convient donc de **déduire les surfaces occupées** par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination de véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Terrain naturel ou sol naturel : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques (lexique national) : « la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

Précisions pour l'emploi de la définition : les **dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies** dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). A titre d'exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation publique » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<p><i>Exploitation agricole</i></p> <p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>
	<p><i>Exploitation forestière</i></p> <p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p><i>Logement</i></p> <p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>
	<p><i>Hébergement</i></p> <p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activité de service	<p><i>Artisanat et commerce de détail</i></p> <p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>
	<p><i>Restauration</i></p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>
	<p><i>Commerce de gros</i></p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>

	<p><i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i></p> <p>La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><i>Hébergement hôtelier et touristique</i></p> <p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p><i>Cinéma</i></p> <p>La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p><i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i></p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p> <p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><i>Salle d'art et spectacle</i></p> <p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><i>Équipements sportif</i></p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>

	<p><i>Autres équipements recevant du public</i></p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</p>	<p><i>Industrie</i></p> <p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><i>Entrepôt</i></p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><i>Bureau</i></p> <p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><i>Centre de congrès et d'exposition</i></p> <p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>