

Commune de Bengy-sur-Craon

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 – Règlement

Projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2023

MORELLON
Patricia
URBANISTE

Equipe pluridisciplinaire



SOMMAIRE

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE.....	3
I – Dispositions générales.....	3
II – Dispositions apparaissant sur le plan de zonage	6
III – Dispositions concernant la protection du patrimoine bâti ou naturel	7
IV – Dispositions concernant la Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	10
V – Dispositions concernant les conditions de desserte	12
 B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE	15
B.2 - ZONE UC, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT	18
B.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	20
 C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
C.1 - ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE	22
C.2 - ZONE 1AUC, ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT	25
C.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	27
C.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU, ZONE A URBANISER BLOQUEE	29
 D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	31
D.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE	31
D.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE	34
 ANNEXES	37
I - Définitions du lexique national d'urbanisme.....	37
II - Liste des végétaux et essences à privilégier	39

REGLEMENT D'URBANISME

Bengy-sur-Craon

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-26 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, le permis peut être refusé ou accordé à la condition de respecter des prescriptions particulières.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les secteurs soumis à OAP sont identifiés sur le plan de zonage.

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Article L152-3 du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 6 – EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, même s'il ne respecte pas les règles énoncées par le règlement. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Réseaux de Transport Electrique (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (haute tension), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être dans le cas de fouilles archéologiques ;
- d'être dans le cas de restauration du milieu naturel.

II – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 1 – DIVISION DE LA COMMUNE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U) :

Secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone U se compose de deux secteurs :
 - Ua, secteur généraliste (habitat, équipements, services, activités...) correspond au centre-bourg ancien dense,
 - Ud, secteur généraliste (habitat, équipements, services, activités...) correspond aux secteurs d'urbanisation plus récente et plus diffuse de la commune.
- La zone UC est réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- La zone UE est réservée aux activités économiques.

- Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue :
 - La zone 1AU proprement dite, zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...).
 - Le secteur 1AUc réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif.
 - Le secteur 1AUe réservé aux activités économiques.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après évolution du PLU, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante.
 - La zone 2AU est à vocation généraliste. Elle comprend aussi :
 - Un secteur 2AUe à vocation d'activité économique.

- Les zones agricoles (A) :

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers) et espaces relais de prairies ;
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat.

- Les zones naturelles et forestières (N) :

Elles regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur Nb a été identifié pour les réservoirs de biodiversité (forêts et milieux humides principalement).

ARTICLE 2 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

N°	Localisation	Objectif de la réserve	Bénéficiaire
1	AC 24	Passage des canalisations pour la collecte des eaux usées	Commune

ARTICLE 3 – LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

III – DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 2 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Type	Intérêt	Modalités de gestion
Parc	- Structure végétale ancienne - Ensemble végétal accompagnant un élément patrimonial	- Conserver la structure globale. - Renouvellement possible d'individus pour persistance dans la structure
Bâti rural traditionnel	- Architecture locale caractéristique, reflet d'un territoire et de ses activités passées. - Confère au bourg son identité et participe à son attractivité. - Intérêt patrimonial, culturel et touristique	- Préserver les caractéristiques : matériaux, toiture, éléments de décor, traitement des ouvertures... en tenant compte du site. - Evolution possible (nouveaux percements...) en reprenant les caractéristiques existantes. - Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.
Petit patrimoine Puits, Croix, lavoir, abreuvoir, ...	- Élément de repère dans le paysage - Reflet des usages, des modes d'occupation du sol, des croyances et des us et coutumes d'un territoire - Intérêt patrimonial, culturel et touristique	- Préservation des caractéristiques et de ses abords. - Déplacement possible pour sa sauvegarde si nécessaire en dernier recours.
Arbres	- Élément de repère dans le paysage - Élément de végétation en zone urbaine	- Préservation tant que bon état sanitaire - Replantation ou mesures compensatoires si nécessité de supprimer. - L'aire de protection immédiate de l'arbre doit être respectée (absence de traitement, absence d'imperméabilisation) sauf nécessité d'infrastructure (route).
Haie	- Élément "vestige" d'une structure paysagère ou d'une pratique agricole - Éléments de transition entre les différents usages - Enveloppe végétale des groupes bâtis	- Préservation tant que bon état sanitaire - Renouvellement possible d'individus pour persistance dans la structure - Replantation ou mesures compensatoires si nécessité de supprimer un élément. - Possibilité de percement pour créer accès.

Les travaux non soumis à un permis de construire ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable qui peut être accordé sous réserve de prescriptions nécessaires pour leur préservation (article R 421-3, alinéa h du code de l'urbanisme). La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales tout en permettant les évolutions du bâtiment (ouverture d'une porte possible mais en respectant des caractéristiques traditionnelles. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

ARTICLE 3 – ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur corridors écologiques (Flèches pointillées vertes) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

La suppression d'un élément végétal sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Type	Intérêt	Prescriptions et modalités de gestion
Mare	Lieu de reproduction, de refuge et d'alimentation pour la faune (oiseaux, insectes, mammifères) ; lieux de vie et d'échange ; lutte contre les inondations et les crues ; l'épuration de l'eau ; lutte contre l'érosion	Toutes occupations du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique sont interdits : le drainage, l'imperméabilisation (constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif), le remblaiement. Afin d'assurer la conservation, la restauration ou la mise en valeur, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Ne pas introduire d'espèce, proscrire l'utilisation de produit chimique, curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces (en général fin d'été, automne). Maintien de haies, bosquets ou refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune. Profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée. Création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes. Comblement interdit.
Haie	Lieu de reproduction, de refuge et d'alimentation pour la faune (oiseaux, insectes, mammifères) ; lutte contre l'érosion et les inondations par ruissellement ; production de bois de chauffage	Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié au document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à déclaration. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies composées d'essences locales. Il conviendra d'éviter la période de reproduction des oiseaux lors des travaux d'entretien des éléments végétaux. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.

Boisement	Lieu de reproduction, de refuge et d'alimentation pour la faune ; lutte contre l'érosion et les inondations par ruissellement ; production de bois de chauffage ; îlot de fraîcheur ; lieu de cueillette, de promenade, de chasse	Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément de continuité écologique identifié au document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à déclaration. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage des éléments de continuité écologique autorisé, il sera exigé un déplacement ou une replantation de l'élément composées d'essences locales. Ainsi, les coupes devront être privilégiées au cours de la période de septembre à mars.
-----------	---	---

IV – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.
- b - Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
 - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
 - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
 - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
 - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- c - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments (matériaux, couleurs...) sans empêcher son évolution (nouveaux percements reprenant les caractéristiques des ouvertures existantes...).
- d - Les architectures étrangères à la région sont interdites (chalet suisse, mas provençal...).
- e - Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

ARTICLE 3 – TOITURE

- a - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles nuance vieille tuile ou matériaux d'aspect similaire, avec une pente de toit minimale de 70% pour les constructions à usage d'habitation et 50% pour les constructions à usage d'activité, d'équipement.
- b - Les pentes et les matériaux de toiture des annexes ne sont pas réglementés. La couleur des toitures des annexes vues d'une voie ouverte à la circulation publique ou privée doit être en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE 2 – TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- a - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf dans le secteur Nm où il peut être dérogé à cette hauteur si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
 - b - Le long des voies publiques, la hauteur des murs ne pourra excéder 0,60 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie.
 - c - En limite de zone urbaine ou à urbaniser avec une zone agricole ou naturelle, des haies doivent être plantées.
 - d - Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. (Voir liste en annexe).

V – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 1 – ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être imposés afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

ARTICLE 2 – VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.

ARTICLE 3 – EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation non autorisée sont interdits.

ARTICLE 4 – ASSAINISSEMENT

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

ARTICLE 5 – EAUX PLUVIALES

- a - Si un réseau collecteur existe, le gestionnaire peut autoriser le raccordement de la construction. Sinon, la gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe, avec l'accord du gestionnaire.
- b - Les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée par des macropolluants ou des micropolluants doivent subir les étapes de dépollution adaptées aux types de polluants concernés et subir a minima une décantation avant rejet ;
- c - Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe ;
- d - La réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration.

ARTICLE 6 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8 – ELECTRICITE

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

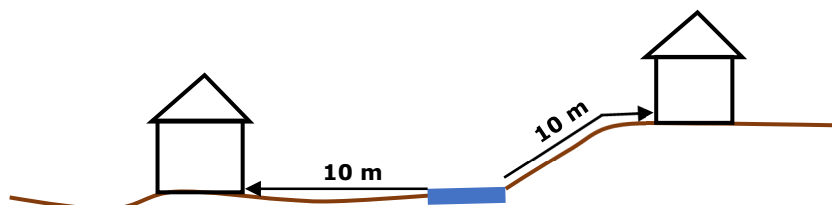
Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions, installations et aménagements agricoles liés à une exploitation existante, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- b - Les entrepôts à condition d'occuper moins de 150 m² et de s'intégrer à l'environnement ;
- c - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances excessives pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions autorisées à condition d'être compatibles avec la zone urbaine (ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement). Pour les installations classées agricoles, les distances réglementaires devront être respectées.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Toute nouvelle construction doit s'implanter à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau (en prenant en compte la topographie réelle du terrain), à l'exception des installations nécessaires pour leur gestion et leur remise en état.



- b - Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - suivant le retrait d'une des constructions voisines immédiates (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine),
- c - Dans le secteur Ud, les constructions peuvent aussi s'implanter :
 - à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- d - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - annexes, terrasses non couvertes,
 - situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter soit :
 - sur limites séparatives,
 - à au moins 3 mètres des limites séparatives pour les parties de construction ne comportant pas de baie de pièce principale,
 - à au moins 5 mètres des limites séparatives pour les parties de construction comportant des baies de pièce principale,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée :

- En secteur Ua : à 8 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- En secteur Ud : à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une des constructions voisines immédiates.
- c - La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 10 mètres.
- d - La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ud, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Dans le secteur Ud, on prévoira au minimum une place de stationnement par construction à usage d'habitation.

B.2 - ZONE UC, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

B.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

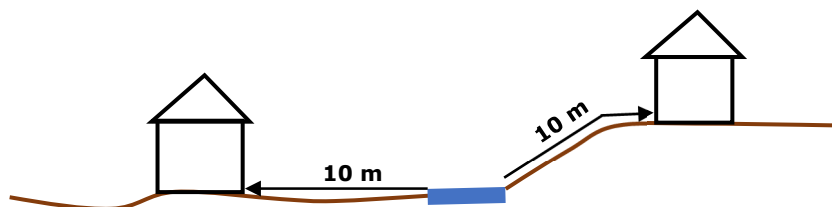
Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - L'extension des constructions, installations et aménagements agricoles existants ;
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Toute nouvelle construction doit s'implanter à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau (en prenant en compte la topographie réelle du terrain), à l'exception des installations nécessaires pour leur gestion et leur remise en état.



- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Toutefois, une implantation plus proche de la voie peut être admise dans le cas d'un bâtiment d'accueil.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour :
- L'extension des constructions existantes dépassant cette hauteur (silo).
 - Des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C.1 - ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition		✓	

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement à condition de respecter le plan d'aménagement d'ensemble prévu aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations, de ne pas générer de nuisances excessives pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- b - Les entrepôts à condition d'occuper moins de 150 m² et de s'intégrer à l'environnement.
- c - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés sont autorisées à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o annexes, terrasses non couvertes,
 - o situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter soit :
 - o sur limites séparatives,
 - o à au moins 3 mètres des limites séparatives pour les parties de construction ne comportant pas de baie de pièce principale,
 - o à au moins 5 mètres des limites séparatives pour les parties de construction comportant des baies de pièce principale,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - On prévoira au minimum 2 places de stationnement par construction à usage d'habitation.

C.2 - ZONE 1AUC, ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés sont autorisées à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o annexes, terrasses non couvertes,
 - o situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Equipement : 8 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

C.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés sont autorisées à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation plus proche de la voie peut être admise dans le cas d'un bâtiment d'accueil.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes doivent s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des éléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

C.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU, ZONE A URBANISER BLOQUEE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Un secteur 2AUe a été identifié pour une urbanisation différée à vocation d'activité économique, uniquement pour une activité de ferroutage. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

- Rappel du rapport de présentation : « Ce secteur est cependant prévu pour des activités liées à l'embranchement ferroviaire (type plateforme logistique) sur l'ensemble du terrain (phasage possible) et ne pourra en aucun cas être ouvert à l'urbanisation pour installer des activités artisanales ou industrielles sur de petites surfaces ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés sont autorisées à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

D.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Ab, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère de la zone :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées à condition que les parcelles concernées ne soient pas exploitées depuis au moins 10 ans (NB : les jachères sont des terres exploitées).
- b - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- c - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour une vocation d'habitat, d'hébergement touristique, d'activités de loisirs, d'activités artisanales ;
- d - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles ne sont pas implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- e - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
 - Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur à l'égout du toit.
 - Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable. Les annexes sont limitées à 5 et chaque annexe ne pourra avoir une emprise supérieure à 30 m² (hors piscine).
 - Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans le secteur Ab, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a - Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- b - Les travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- c - Les travaux de lutte contre les risques naturels.

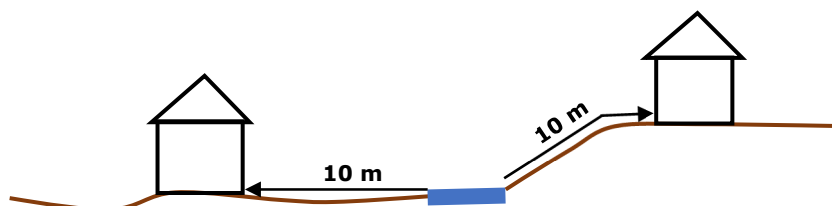
3 - Dans le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, peuvent aussi être autorisées des constructions à vocation d'habitat ou d'activités artisanales à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :

- Implantation : les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées,
- Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
- Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Toute nouvelle construction doit s'implanter à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau (en prenant en compte la topographie réelle du terrain), à l'exception des installations nécessaires pour leur gestion et leur remise en état.



- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra être supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

D.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteurs Nb et Nm, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol qui sont interdites.

2 - Dans le secteur Nb, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a - Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- b - Les travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- c - Les travaux de lutte contre les risques naturels.

2 - Dans le secteur Nm, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent le caractère naturel ou agricole du site :

- Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés, en particulier les constructions et installations nécessaires au champ de tir.
- Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et avec la vocation du secteur.

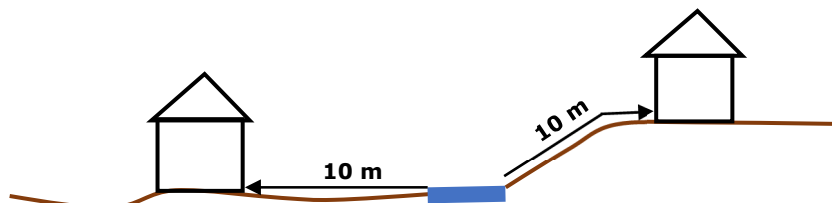
Sous conditions de :

- Hauteur : la hauteur sera fixée en fonction des conditions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées
- Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Toute nouvelle construction doit s'implanter à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau (en prenant en compte la topographie réelle du terrain), à l'exception des installations nécessaires pour leur gestion et leur remise en état.



- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles et leurs annexes est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

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

ANNEXES

I - Définitions du lexique national d'urbanisme

ANNEXE

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.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

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.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

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.

FAÇADE

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

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.

HAUTEUR

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.

LIMITES SEPARATIVES

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

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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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.

II - Liste des végétaux et essences à privilégier

Cette liste a été constituée pour permettre aux porteurs de projets publics et privés de choisir des végétaux adaptés au site. Elle renvoie aux listes réalisées par l'observatoire régional de la biodiversité du Centre-Val de Loire pour l'écorégion de la Champagne Berrichonne.

RQ : Pour obtenir plus de renseignement sur ces essences, vous pouvez accéder directement aux listes par écorégion sur le site de l'observatoire en cliquant sur l'écorégion souhaitée à l'adresse suivante :

<http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

En ce qui concerne les fruitiers, les variétés locales sont trop nombreuses pour les intégrer à la présente liste. Il est tout de même intéressant de les intégrer au projet de plantation. Pour cela, rendez-vous sur le site de l'observatoire régionale de la biodiversité, auprès des vergers conservatoires, des associations locales militant pour le maintien des variétés régionales (liste de ces associations disponible sur le site : <https://croqueurs-national.fr/>) ou auprès des producteurs de variétés anciennes de la région.

Nom vernaculaire	Nom valide	type de milieu
Alisier des bois, Alisier torminal, Alouchier	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	
Aubépine à un style, Épine noire	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	humide
Bois de Sainte-Lucie, Prunier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i> L.	
Bourdaine, Bourgène	<i>Frangula alnus</i> Mill.	
Charme, Charmille	<i>Carpinus betulus</i> L.	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i> Willd.	
Chêne sessile, Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i> Liebl.	
Chèvrefeuille des bois, Cranquillier	<i>Lonicera periclymenum</i> L.	parois (falaise ou mur)
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i> L.	
Cormier, Sorbier domestique	<i>Sorbus domestica</i> L.	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	
Épine noire, Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L.	
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i> L.	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	
Fragon, Petit houx, Buis piquant	<i>Ruscus aculeatus</i> L.	
Frêne élevé, Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	
Fusain, Bonnet-d'évêque	<i>Euonymus europaeus</i> L.	
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	
Genévrier commun,	<i>Juniperus communis</i> L.	
Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	
Groseillier des alpes	<i>Ribes alpinum</i> L.	
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i> L.	humide
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	
Lierre grimpant, Herbe de saint Jean	<i>Hedera helix</i> L.	parois (falaise ou mur)
Merisier vrai, Cerisier des bois	<i>Prunus avium</i> (L.) L.	
Néflier	<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze	
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L.	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	
Peuplier Tremble	<i>Populus tremula</i> L.	
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i> Huuds.	
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	humide
Saule blanc, Saule commun	<i>Salix alba</i> L.	humide
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.	humide
Saule marsault, Saule des chèvres	<i>Salix caprea</i> L.	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	
Troène, Raisin de chien	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i> L.	
Viorne obier, Viorne aquatique	<i>Viburnum opulus</i> L.	humide