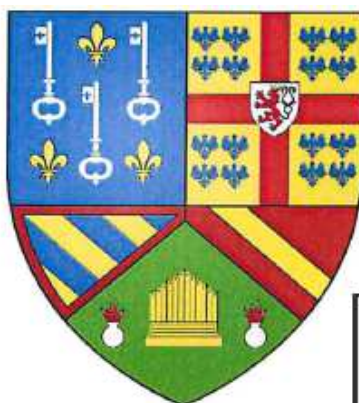


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'HERY

Dossier de modification simplifiée n°1



Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 089-218902013-20231219-MS1-AU

S'LO

PIECE N°5 – RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération du : 18/01/2022
Modification simplifiée approuvée par délibération du 19/12/2023



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

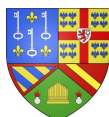
03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr / www.dorgat.fr



SOMMAIRE

Sommaire	3
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2 : Division du territoire en zones.....	6
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 4 : Aspect extérieur des constructions	6
Article 5 : REcul PAR RAPPORT AUX VOIES.....	7
Article 6 : emprise au sol des constructions	7
ARTICLE 7 : Déchets	7
Article 8 : Risque inondation	7
Article 9 : Risque technologique.....	7
Article 10 : PRESERVATION DU PAYSAGE	7
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Dispositions applicables à toutes les zones urbaines	9
I - Caractéristiques des parcelles	9
II - Equipement et réseaux.....	9
III - Stationnement	10
IV - Plantations.....	13
V - Performances énergétiques et environnementales	13
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UA	15
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	19
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	19
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	23
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	23
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE	27
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	27
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
III - Equipement et réseaux.....	31



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AU	33
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
III - Equipement et réseaux.....	35
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU	36
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	36
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
III - Equipement et réseaux.....	37
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	40
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	41
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
III - Equipement et réseaux.....	45
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N.....	48
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	48
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
III - Equipement et réseaux.....	52
TITRE VII. PRESCRIPTIONS.....	53
TITRE VIII. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES.....	57
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	58
LEXIQUE	60
ANNEXES	64



TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'HERY.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N), dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°4 du dossier. Ces zones sont les suivantes :

Zones urbaines :

- UA
- UB
- UC
- UE, comprenant le secteur UEa (autour de l'usine Davey Bickford)

Zone à urbaniser :

- 2AUE à destination d'équipement
- AU à destination d'habitat
- 2AU à destination d'habitat (phase 2 des Créaux).

Zone agricole :

- A, comprenant le secteur Ap (sols particulièrement riches, vues à protéger, zones humides...) et le secteur AM (STECAL dédié aux développements des équipements collectifs)

Zones naturelles et forestières :

- N, comprenant les secteurs Np (biodiversité particulièrement riche, zones humides) et Ne (STECAL accompagnant des équipements sportifs de plein air), ainsi que le secteur Npv (favorable au développement des installations photovoltaïques)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- la localisation des éléments bâtis et/ou naturels à préserver

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux pièces 3A – OAP Patrimoine et Paysage et 3B – Fiches Patrimoine du PLU. Les dispositions de l'OAP Patrimoine et Paysage et les Prescriptions (p. 64 du présent règlement) s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

En cas d'intervention sur le patrimoine bâti et paysager, le pétitionnaire devra déposer une Déclaration Préalable ou un Permis de Démolir auprès des services instructeurs.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être



visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 : REcul PAR RAPPORT AUX VOIES

Les marges de recul suivantes devront être observées :

- RD 91 : 25m
- RD 203 : 10m
- RD 5 : 5m, sauf au sein du STECAL Am où la marge de recul est portée à 2m minimum.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est calculée à la parcelle et concerne le total cumulé des bâtiments existants sur la parcelle.

Elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les piscines doivent être comptabilisées comme constituant de l'emprise au sol.

ARTICLE 7 : DÉCHETS

Le stockage de déchets non assimilables aux ordures ménagères (type déchets dangereux, toxiques ou spéciaux, encombrants, déchets inertes de chantier etc.) est interdit sur les parcelles privées, ainsi que sur l'espace public.

ARTICLE 8 : RISQUE INONDATION

Le territoire étant couvert par le PPRI du Serein, un indice –ip ainsi qu'un zonage spécifique au plan de zonage indiquent les espaces soumis à un aléa moyen à fort d'après le PPRI. Il convient pour les parcelles concernées de se référer au PPRI.

ARTICLE 9 : RISQUE TECHNOLOGIQUE

Le plan de zonage indique le périmètre du PPRT autour de l'usine Davey Bickford. Il convient pour les parcelles concernées de se référer au PPRT.

ARTICLE 10 : PRÉSERVATION DU PAYSAGE

Il convient de se reporter à l'OAP « Patrimoine » pour toutes les prescriptions liées à la préservation d'éléments paysagers. Les dispositions de l'OAP s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

En cas d'intervention sur le patrimoine paysager, le pétitionnaire devra déposer une Déclaration Préalable ou un Permis de Démolir auprès des services instructeurs.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES URBAINES

I - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Si la forme ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

II - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. L'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte ou cour commune, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Possibilité de desserte par des appendices d'accès sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de sécurité.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.



2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

III - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Les possibilités de garages en sous-sol sont à étudier selon les caractéristiques des parcelles et le PPRI.



Destinations	Sous destinations	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues (motorisés ou non)
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Logement individuel : - 2 places par logement dont une couverte Logement collectif : - 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement Logement à caractère social : - 1 place par logement	Pour l'habitat collectif : - 0,75 m ² par logement de type T1 ou T2 - 1,5 m ² par logement supérieur au T2 - Au moins 3 m ² au total
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 300 à 500 m ² de surface de plancher
	Restauration	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	1 place pour 650 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	1 place pour 650 m ² de surface de plancher



	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 650 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 unités de vie	
	Cinéma	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher	1 place 8 à 12 élèves et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et universités
	Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
	Equipements sportifs	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	1 place pour 300 à 500 m ² de surface de plancher



	Entrepôt	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	1 place pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher.	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.	

IV - PLANTATIONS

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées, il sera planté sur les espaces collectifs : un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins, de haute tige et d'essence locale par 100 m² de surface affectée à cet usage.

V - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale



La végétalisation des toitures, en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA



Caractéristiques de la zone UA :

La zone UA est composée du patrimoine bâti traditionnel le plus ancien, dans les rues situées autour de l'Eglise Saint-Sébastien. Il s'agit d'un patrimoine architectural rural à protéger et à mettre en valeur. L'Eglise Saint-Sébastien est inscrite aux monuments historiques depuis le 11/06/1991.

Des maisons anciennes, des maisons bourgeoises, des corps de fermes, des longères, des murs de clôtures ainsi que des venelles composent un patrimoine architectural bâti rural remarquable à protéger et à mettre en valeur.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole			Extensions de l'existant si absence de nuisances
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Absence de nuisances
	Restauration			Absence de nuisances
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Absence de nuisances
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			Absence de nuisances
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Est également interdite :
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique lorsque celui-ci empiète sur la voie publique.

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie du bâtiment principal (pignon ou façade) sera implanté à l'alignement de la voie, et ce même en cas de reconstruction. Ainsi, un bâtiment qui empiète sur la voie ne peut être reconstruit à l'identique.

Clauses particulières

Ces dispositions pourront ne pas être imposées :

- si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, dans ce cas la construction sera édifiée en respectant ce même recul,
- s'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé à l'alignement,
- s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.



Les façades des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété.

Clauses particulières

Par exception, cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- de reconstruction d'un bâtiment existant respectant l'implantation initiale,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 3 niveaux, soit : rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Clauses particulières

Des hauteurs de bâtiments supérieures à celle qui résulte de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

Se référer à l'OAP patrimoine

Traiter les rives au mortier en ruellée et dérivures.

Réaliser des arêtières fermés ou traités au cordon de mortier.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.



1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent respecter les caractéristiques d'un centre bourg ancien. Des interventions contemporaines peuvent être autorisées dans un dialogue architectural avec le patrimoine ancien existant.

2 - TOITURES

Se référer à l'OAP patrimoine

3 - FAÇADES ET ENDUITS

Se référer à l'OAP patrimoine

4 - PERCEMENTS ET MENUISERIES

Se référer à l'OAP patrimoine

5 - CLÔTURES

Se référer à l'OAP patrimoine

6 - SOUBASSEMENTS

Se référer à l'OAP patrimoine



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ



La zone UB est composée du patrimoine bâti traditionnel rural (anciennes fermes, fermettes, maisons bourgeoises) s'étendant le long de la grande rue, rue Millot Vinot, rue du tarte. Ce secteur comprend également un bâti plus récent.

Les bâtiments identifiés comme remarquables font l'objet de recommandations particulières dans l'OAP patrimoine.

Dans ce secteur des constructions contemporaines peuvent être autorisées si elles s'harmonisent avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole			Extensions de l'existant si absence de nuisances
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Absence de nuisances
	Restauration			Absence de nuisances
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Absence de nuisances



	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			A condition de ne pas exposer les populations à des nuisances particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		A condition de ne pas exposer les populations à des nuisances particulières
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			Absence de nuisances
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Est également interdite :
 - la reconstruction d'un bâtiment à l'identique lorsque celui-ci empiète sur la voie publique.

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie du bâtiment principal (pignon ou façade) sera implanté à l'alignement de la voie, et ce même en cas de reconstruction. Ainsi, un bâtiment qui empiète sur la voie ne peut être reconstruit à l'identique.



En bordure des voies pour lesquelles il existe un plan d'alignement (se reporter au plan des servitudes), tout ou partie du bâtiment principal devra être édifié en bordure de cet alignement.

Clauses particulières

Ces dispositions pourront ne pas être imposées :

- si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, dans ce cas la construction sera édifiée en respectant ce même recul,
- s'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé à l'alignement,
- s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.

Les façades des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de la propriété.

Clauses particulières

Par exception, cette disposition pourra ne pas être imposée dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec celui-ci,
- de reconstruction d'un bâtiment existant respectant l'implantation initiale,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 %. Cette règle ne concerne que les parcelles non bâties à la date d'approbation du présent PLU. Pour les parcelles bâties dépassant déjà le seuil d'emprise au sol autorisé, les annexes ou extensions sont autorisées dans la limite de 30m².

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 3 niveaux, soit : rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Clauses particulières

Des hauteurs de bâtiments supérieures à celle qui résulte de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,



- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Se référer à l'OAP patrimoine

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Interdiction de faire des dépôts de toute nature hors agricoles temporaires.

Traiter les rives au mortier en ruellée et dérivures.

Réaliser des arêtières fermés ou traités au cordon de mortier.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Se référer à l'OAP patrimoine

3 - FAÇADES ET ENDUITS

Se référer à l'OAP patrimoine

4 - PERCEMENTS ET MENUISERIES

Se référer à l'OAP patrimoine

5 - CLÔTURES

Se référer à l'OAP patrimoine

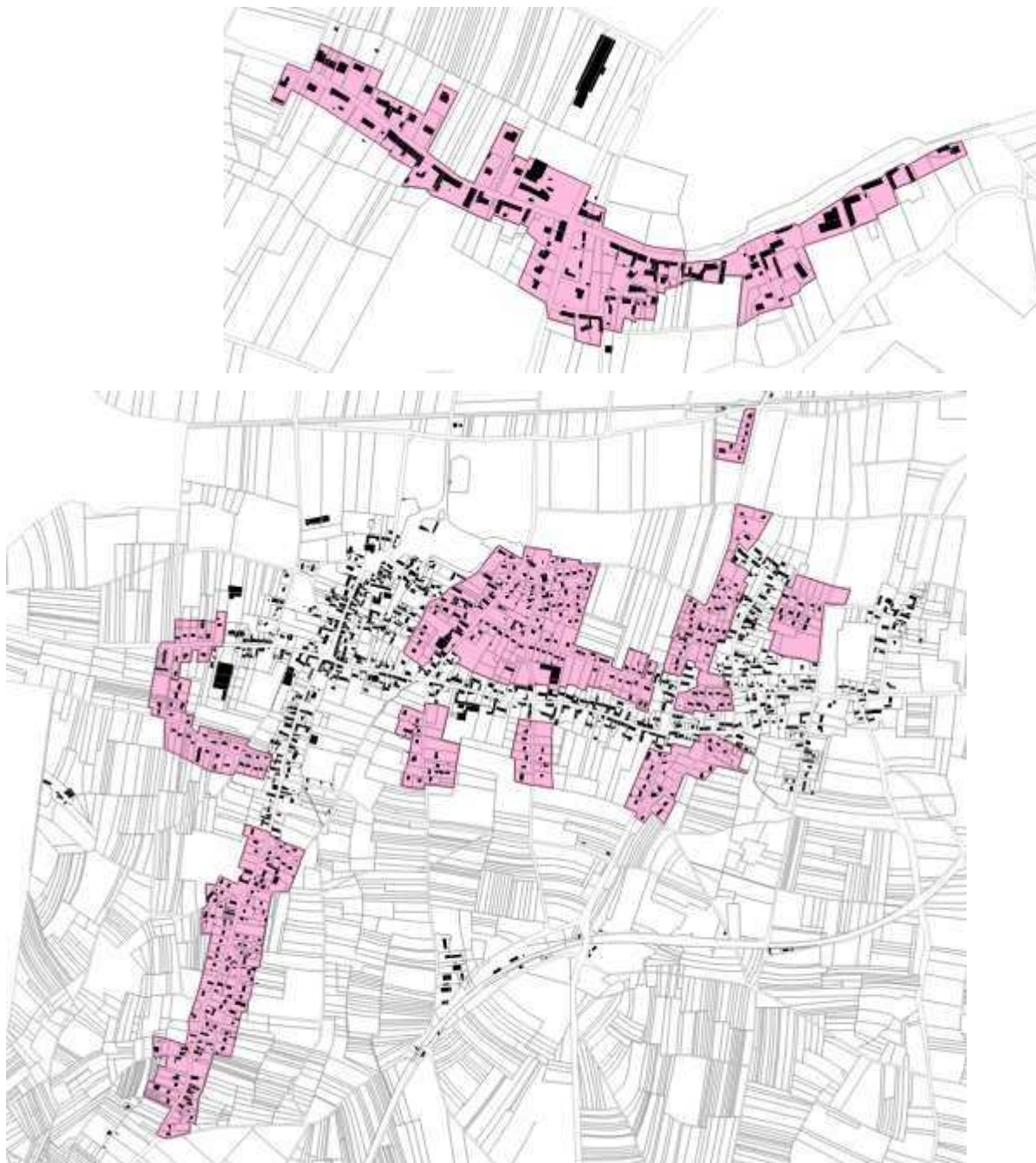
6 - SOUBASSEMENTS

Se référer à l'OAP patrimoine



CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ



La zone UC est composée d'un habitat hétérogène composé d'une part de patrimoine bâti traditionnel rural (anciennes fermes, fermettes, maisons bourgeoises) mais il comprend également un bâti plus récent notamment pavillonnaire.

Les bâtiments identifiés comme remarquables font l'objet de recommandations particulières dans l'OAP patrimoine.



Dans ce secteur des constructions contemporaines peuvent être autorisées si elles s'harmonisent avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole			Extensions de l'existant si absence d'aggravation des nuisances
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Absence de nuisances
	Restauration			Absence de nuisances
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Absence de nuisances
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		Absence de nuisances
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		Absence de nuisances
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs	Industrie		X	
	Entrepôt		X	



secondaires ou tertiaires	Bureau			Professions libérales
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Est également interdite :
 - la reconstruction d'un bâtiment à l'identique lorsque celui-ci empiète sur la voie publique.

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies et emprises publiques.

En bordure des voies pour lesquelles existe un plan d'alignement (se reporter au plan des servitudes), les constructions ne pourront empiéter sur l'alignement (article L.112-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Annexes des habitations :

Les annexes des habitations seront soit intégrées au bâtiment principal, soit accolées à celui-ci, soit implantées sur les limites séparatives

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

Pour les parcelles bâties dépassant déjà le seuil d'emprise au sol autorisé, les annexes ou extensions sont autorisées dans la limite de 30m². Cette règle ne concerne que les parcelles bâties à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des équipements publics n'est pas limitée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 2 niveaux, soit : rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.



Clauses particulières

Des hauteurs de bâtiments supérieures à celle qui résulte de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- s'il s'agit d'équipements collectifs, d'un équipement public d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Se référer à l'OAP patrimoine

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent respecter les caractéristiques d'un centre bourg ancien. Des interventions contemporaines peuvent être autorisées dans un dialogue architectural avec le patrimoine ancien existant.

Traiter les rives au mortier en ruellée et dérivures.

Réaliser des arêtières fermés ou traités au cordon de mortier.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Se référer à l'OAP patrimoine

3 - FAÇADES ET ENDUITS

Se référer à l'OAP patrimoine

4 - PERCEMENTS ET MENUISERIES

Se référer à l'OAP patrimoine

5 - CLÔTURES

Se référer à l'OAP patrimoine

6 - SOUBASSEMENTS

Se référer à l'OAP patrimoine

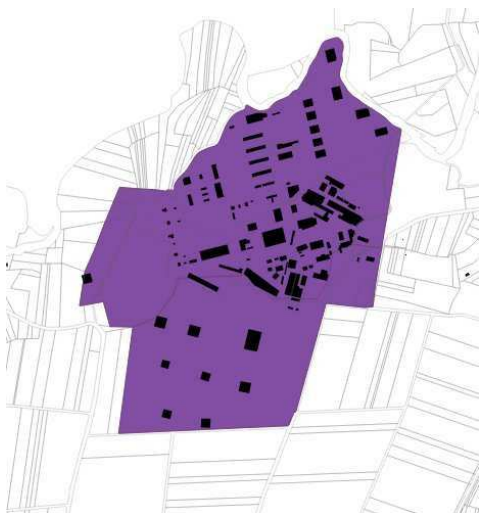


CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ



Secteur UEa :



La zone UE comprend le long de la rue Philiponne une zone « artisanale » dans laquelle les artisans ont installé ces dernières années en plus de leurs hangars leurs habitations principales. D'autre part une zone située route de Seignelay comprenant un ancien site industriel ayant vocation à être réinvesti par des artisans ou d'autres activités compatibles avec le site.

Le secteur UEa correspond à l'usine Davey Bickford.



	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			Annexes liées à l'habitation jusqu'à 30m ² (hors secteur UEa). Gardiennage et sécurité limité à 50m ²
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (hors secteur UEa)		
	Restauration	X (hors secteur UEa)		Sous réserve d'une surface maximale de 100m ² affectés à la vente.
	Commerce de gros	X (hors secteur UEa)		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (hors secteur UEa)		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles	X (hors secteur UEa)		
	Equipements sportifs	X (hors secteur UEa)		
	Autres équipements recevant du public (petite	X (hors secteur UEa)		



	restauration)			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Secteur UEa uniquement	X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		Bâtiment inclus dans l'entrepôt et limité à 30m ² (non limité en secteur UEa)
	Centre de congrès et d'exposition		X	

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement de la voie à l'exception des annexes de faible importance.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur



1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour des surfaces importantes, il est recommandé de décomposer le volume du bâtiment.

Les bâtiments devront être traités architecturalement sur leurs quatre côtés.

Interdiction de faire des dépôts de toute nature hors agricoles temporaires.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 - SIGNALISATION - ENSEIGNES

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment. Il peut aussi être l'objet d'une composition architecturale particulière. La structure support devra alors être particulièrement soignée.

L'enseigne peinte directement sur le toit est interdit. L'enseigne peinte sur la façade est autorisée sous réserve d'un avant-projet soigné et validé.

L'enseigne ne devra pas dépasser le bord de l'acrotère ou l'égout du toit.

3 - TOITURES

Les toitures s à une pente ou à pan incliné sont autorisées si la volumétrie et les matériaux sont en cohérence avec l'esthétique de la commune (matériaux sobres)

L'implantation de panneaux solaires ou de dispositifs liés aux énergies renouvelables est autorisée.

Clauses particulières

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent paragraphe relatif aux toitures pourront ne pas être imposées dans les cas :

- d'extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou en partie,
- d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée.

4 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Les murs seront constitués :

- soit de bardage métallique prélaqué,
- soit par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

5 - COULEURS

Les couleurs seront en harmonie avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur est interdit.

Les couvertures et bardages métalliques seront prélaqués et devront présenter un aspect mat.

6 - CLOTURES SUR RUE



A l'alignement de la voie, les clôtures seront uniquement végétales, éventuellement doublées d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles seront paysagers.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m maximum.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAUX USEES

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un pré traitement avec d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

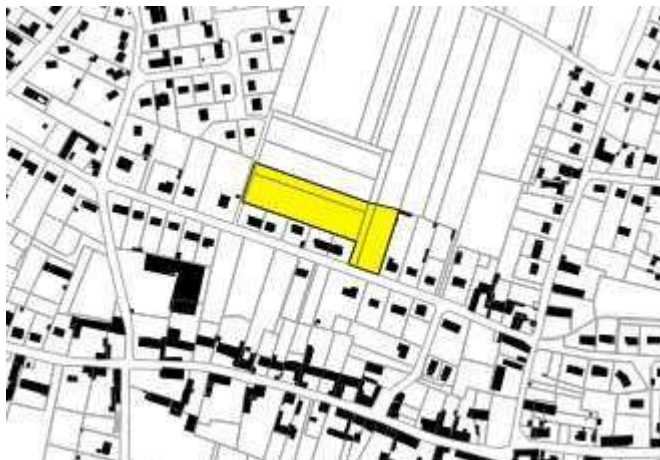


TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Se référer à l'OAP sectorielle « Les Créaux ».



I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

La zone AU est une zone d'extension destinée à de l'habitat individuel dense.

Dans ce secteur des constructions contemporaines peuvent être autorisées si elles s'harmonisent avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et		X	



	industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			
	Bureau	X		Absence de nuisances
	Centre de congrès et d'exposition		X	

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

L'emprise au sol des équipements publics n'est pas limitée.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 2 niveaux, soit : rez-de-chaussée + étage + combles aménageables. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Clauses particulières

Des hauteurs de bâtiments supérieures à celle qui résulte de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- s'il s'agit d'équipements collectifs, d'un équipement public d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- si la construction nouvelle est située à proximité immédiate d'une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Interdiction de faire des dépôts de toute nature hors agricoles temporaires.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.

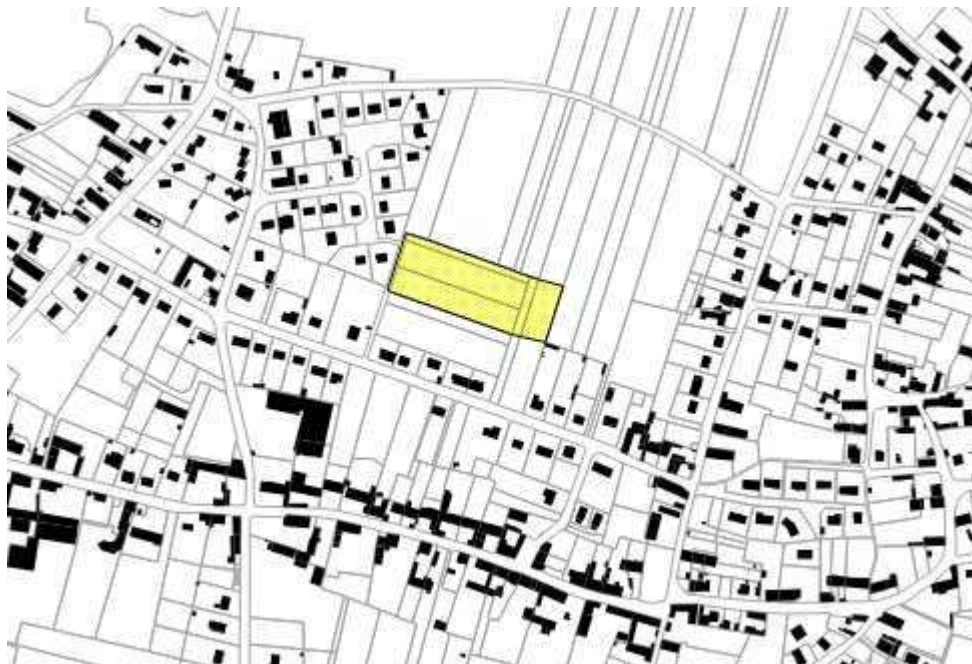
2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAUX USEES

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un pré traitement avec d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Se référer à l'OAP sectorielle « Les Créaux ».



La zone 2AU n'est pas encore ouverte à l'urbanisation

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

	Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sauf réseaux
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Sans objet

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La largeur de la plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.



2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAUX USEES

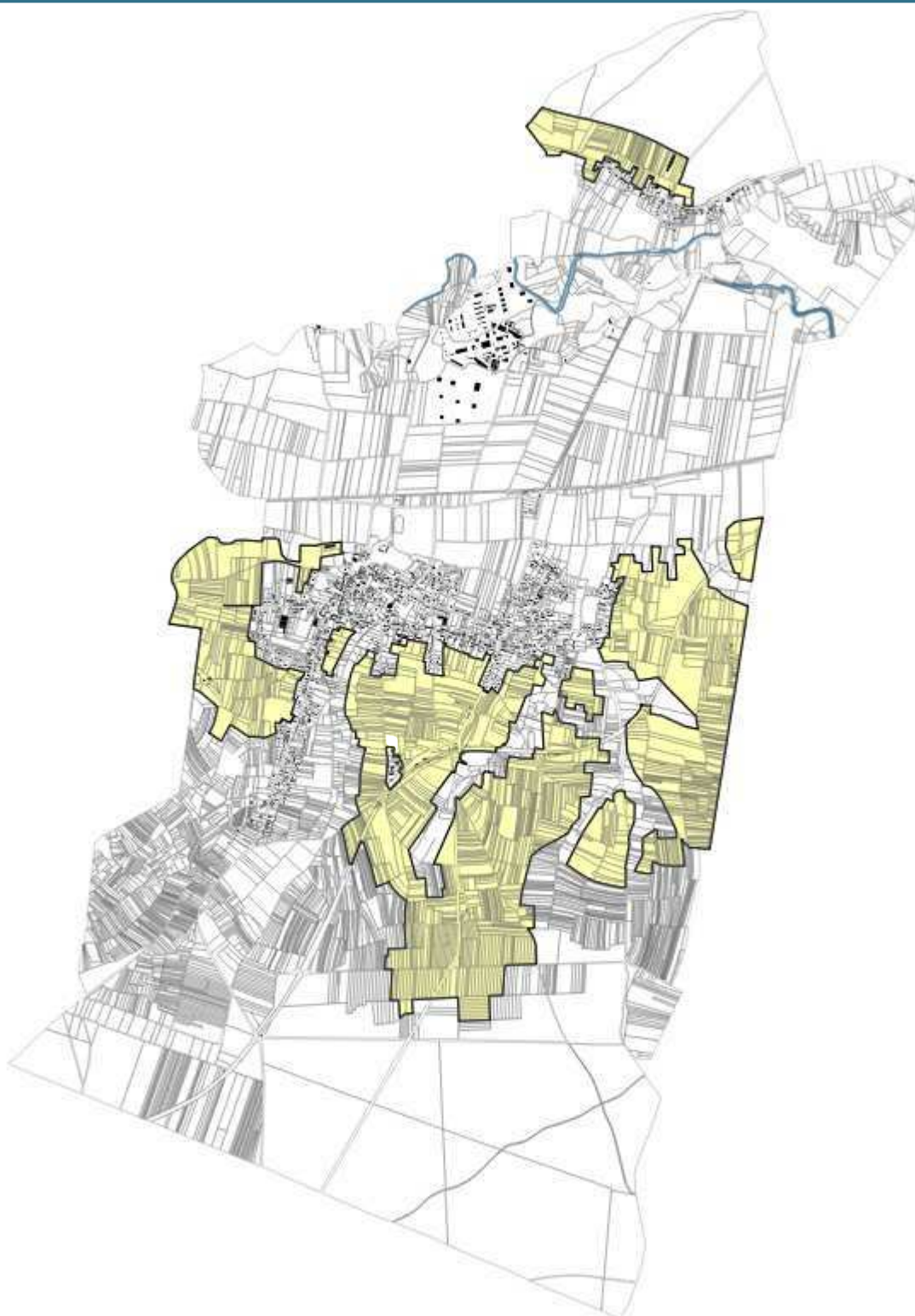
Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un pré traitement avec d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A



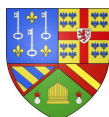


Secteur Ap :



I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Le stockage de déchets non assimilables aux ordures ménagères (type déchets dangereux, toxiques ou spéciaux, encombrants, déchets inertes de chantier etc.) est interdit sur les parcelles privées, ainsi que sur l'espace public.



Destination	Sous-destination	Autorisées	Interdites	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	A	Ap, Am	
	Exploitation forestière		A, Ap, Am	
Habitation	Logement		Am	A (1)
	Hébergement		A, Ap, Am	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A, Ap, Am	
	Restauration		A, Ap, Am	
	Commerce de gros		A, Ap, Am	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A, Ap, Am	
	Hébergement hôtelier et touristique		A, Ap, Am	
	Cinéma		A, Ap, Am	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A, Ap, Am	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A, Ap (2) Am (3)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		A, Ap	Am (3)
	Salle d'art et de spectacles		A, Ap, Am	
	Equipements sportifs		A, Ap, Am	
	Autres équipements recevant du public		A, Ap, Am	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		A, Ap, Am	
	Entrepôt		A, Ap, Am	
	Bureau		A, Ap, Am	
	Centre de congrès et d'exposition		A, Ap, Am	

- (1) Seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Se référer aux règles d'emprise au sol.
- (2) Lié aux réseaux et sous réserve d'intégration paysagère.
- (3) Sous réserve d'une bonne intégration paysagère en entrée de ville, sont également admis les affouillements et exhaussements de sols attachés dans les mêmes conditions.



II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, excepté pour les constructions se situant le long de la RD91 qui devront respecter un retrait de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Au sein du STECAL Am la marge de recul est portée à 2m minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Au sein du STECAL Am les constructions respecteront un recul minimum de deux mètres par rapport au chemin identifié sur les plans graphiques au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que sur la limite Ouest du secteur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée maximale des extensions d'habitations existantes est de 50m² de surface de plancher, comptés à partir de la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol cumulée maximale des constructions annexes des bâtiments d'habitation existants est de 30m². Au sein du STECAL Am l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de l'emprise du ténement.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur des constructions n'excèdera pas 9 mètres au faîtage pour les habitations, 12mètres pour les constructions agricoles sauf contraintes techniques particulières (silo...). Au sein du STECAL Am la hauteur des constructions est limitée à 9 au sein d'une bande de 12m mesurée au droit de l'alignement avec la RD5 et de 12m au-delà.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Interdiction de faire des dépôts de toute nature hors agricoles temporaires.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des bâtiments principaux d'habitation seront couvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ton flammé pour respecter le patrimoine visuel du territoire.



3 - PAREMENTS EXTERIEURS DES MURS DE BATIMENT

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.

Les couvertures et bardages métalliques devront présenter un aspect mat. Ils ne pourront être utilisés pour les bâtiments d'habitation.

Se référer aux dispositions des chapitres 1.3.2.3, 1.3.2.4 de l'OAP Patrimoine (pièce 3.A) au sein du secteur Am.

4 - COULEURS

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les tons très clairs et le blanc pur sont interdits.

5 - CLOTURES SUR RUE

A l'alignement de la voie, les clôtures seront constituées soit d'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage, soit de poteaux en bois ou de fils tendus horizontaux. Lorsqu'elles se situent dans ou à proximité des sites urbanisés, les clôtures seront traitées en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes. La hauteur des clôtures est limitée à 2m maximum.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est obligatoire d'installer des dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

Au sein du STECAL Am les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les surfaces de stationnement sont favorisées, leur visuel devra être cohérent avec l'ensemble architectural et patrimonial du site sauf contraintes techniques.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des écrans végétaux masqueront les dépôts agricoles de toute nature. Il est interdit de déposer ses déchets personnels sur les parcelles privées.

Au sein du STECAL Am les aménagements devront contribuer à l'intégration des futures constructions.

4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si leur affectation reste inchangée.

Au sein du STECAL Am 20% des aires de stationnement devront être traités en espaces perméables ou semi-perméables.



III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. L'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte ou cour commune, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX—

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.



Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N



I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destination	Sous-destination	Autorisées	Interdites	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		N, Np, Ne	
	Exploitation forestière	N	Np, Ne	
Habitation	Logement			N (1)
	Hébergement		N, Np, Ne	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		N, Np, Ne	
	Restauration		N, Np, Ne	
	Commerce de gros		N, Np, Ne	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		N, Np, Ne	
	Hébergement hôtelier et touristique		N, Np, Ne	
	Cinéma		N, Np, Ne	



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		N, Np, Ne	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			N, Np, Ne (2), Npv (3)
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		N, Np, Ne	
	Salle d'art et de spectacles		N, Np, Ne	
	Equipements sportifs	Ne	N, Np	
	Autres équipements recevant du public		N, Np, Ne	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		N, Np, Ne	
	Entrepôt		N, Np, Ne	
	Bureau		N, Np, Ne	
	Centre de congrès et d'exposition		N, Np, Ne	

- (1) Seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site. Les annexes sont également autorisées en secteur Np. Se référer aux règles d'emprise au sol.
- (2) Lié aux réseaux et sous réserve d'intégration paysagère.
- (3) Au sein du secteur NPV, sont seules admises les centrales photovoltaïques flottantes ainsi que les constructions, équipements et aménagements qui leurs sont liés.

Le stockage de déchets non assimilables aux ordures ménagères (type déchets dangereux, toxiques ou spéciaux, encombrants, déchets inertes de chantier etc.) est interdit.



II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au sein du secteur Npv, les modules solaires flottants devront respecter une distance de 5m minimum par rapport aux berges du plan d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol cumulée maximale des extensions d'habitation existants est de 50m² de surface de plancher, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée maximale des constructions annexes des bâtiments d'habitation existants est de 30m².

Au sein du secteur Npv, l'emprise au sol cumulée des locaux et annexes techniques (hors modules solaires flottants) est limitée à 60m².

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions autorisées, par rapport au sol naturel, ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU s'il s'agit d'une extension, d'un aménagement ou d'une reconversion.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions (hors modules solaires) ne devra pas dépasser 4m au sein du secteur Npv

Clause particulière

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent paragraphe les équipements collectifs d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ces dispositions pourront être écartées au sein du secteur Npv en cas de contraintes



techniques à justifier.

Interdiction de faire des dépôts de toute nature hors agricoles temporaires.

2 - EXTENSIONS, AMENAGEMENTS ET ANNEXES DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Elles doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal dont elles dépendent. Elles doivent également valoriser le site naturel, par leur qualité architecturale et paysagère.)

3 - COULEURS

Les tons très clairs et le blanc pur sont interdits.

4 - CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage rural. Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage, les poteaux en bois et les fils tendus horizontaux sont autorisés.

Lorsqu'elles se situent dans les secteurs agglomérés et en bordure de voie, les clôtures seront traitées en harmonie avec l'environnement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m maximum.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale. Des écrans végétaux masqueront les dépôts de toute nature.

4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Sauf au sein du secteur Npv, un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

On retiendra la base de 25 m² par place de stationnement dégagements compris.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Les garages en sous-sol sont interdits.



III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - EAUX USÉES

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée aux réseaux lorsqu'ils seront réalisés.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

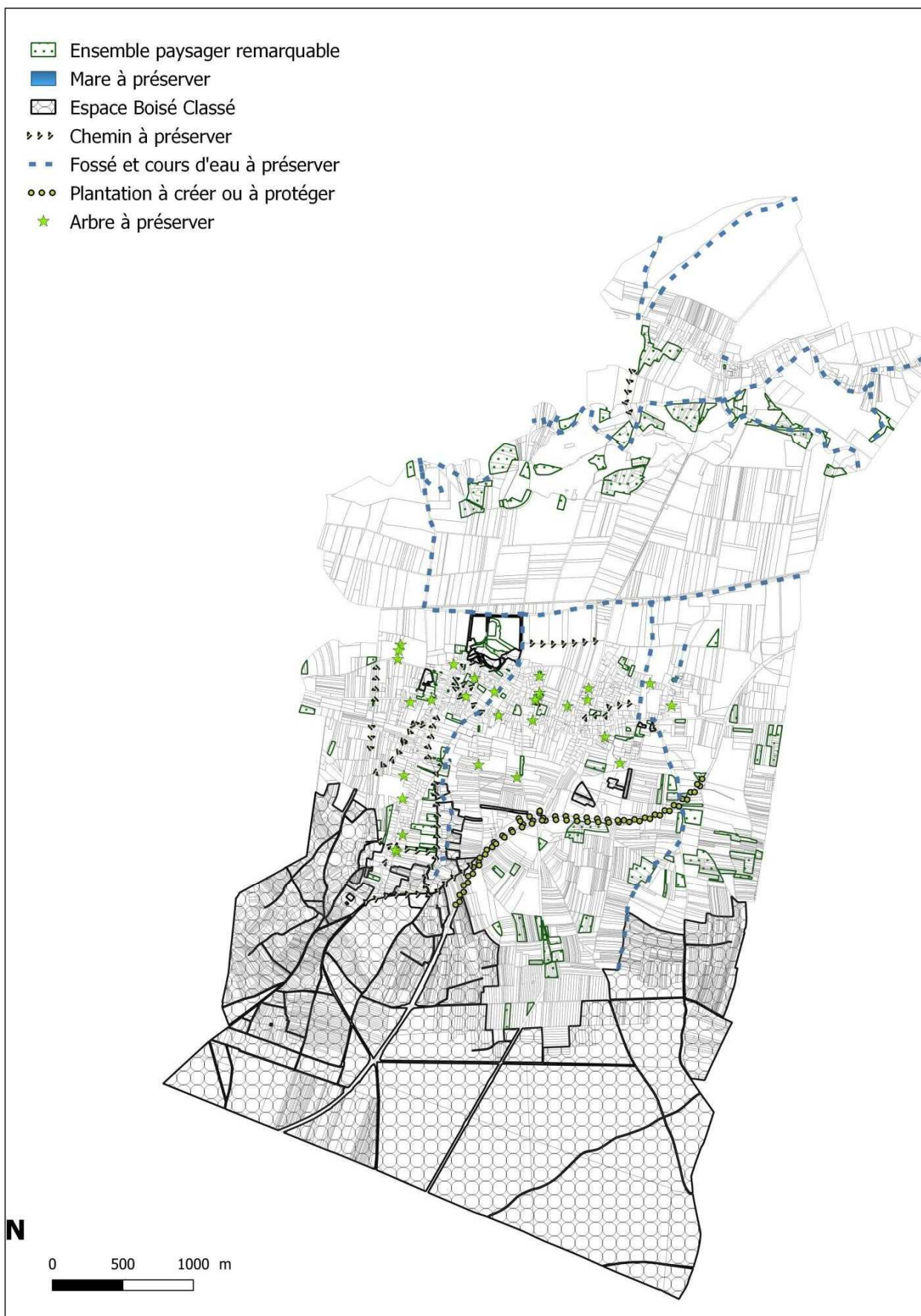
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.



TITRE VII. PRESCRIPTIONS



Source : Altereo



Prescription générale : Ces sites ne sont pas constructibles, à l'exception des extensions de moins de 40m² et des annexes à destination de jardinage ou d'entretien de moins de 30m² dans les espaces de jardins, vergers et potagers.

Se référer à la pièce 3A – OAP Patrimoine et Paysage du PLU.

Espaces paysagers à préserver

- **Les boisements (B1)**

Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

- **Les vergers et jardins (V1 et J1)**

Prescription associée : Le projet doit justifier la préservation de la végétation existante. En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essences équivalentes.

- **Les prairies (P1)**

Prescriptions associées : Le projet doit justifier la préservation de la végétation existante et conserver le caractère ouvert et non bâti de la parcelle. Une gestion différenciée sera privilégiée afin de maintenir la biodiversité sur le site.

- **Les potagers (Po1)**

Prescriptions associées : Le projet doit justifier la préservation de la végétation existante et conserver une lisière boisée en limite de parcelle. Les constructions liées au jardinage uniquement sont autorisées.

Mare à préserver

Les milieux humides doivent être protégés. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre.

Fossé et cours d'eau à préserver

Prescription associée : Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre.

Plantation à créer ou à protéger :

Le projet doit maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants ainsi que les perspectives visuelles liées à ces alignements d'arbres.



En ce qui concerne les haies, elles devront être préservées et valorisées. Leur dimension paysagère devra être maintenue pour favoriser leur fonction de gestion de la ressource en eau et d'hôte de la biodiversité notamment. Les taillis doivent eux aussi être préservés.

Ces éléments participent à l'importance des corridors écologiques et doivent par conséquent être maintenus et valorisés

Arbre isolé :

Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

Chemin à préserver

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les cheminements existants identifiés à conserver ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès.



TITRE VIII. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES



DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste cinq destination et 20 sous-destinations qui peuvent être interdites ou autorisées sous conditions dans le paragraphe « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ».

Ci-dessous les éléments de l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	• 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. • Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	• Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». • 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.
Commerce et activité de service	• 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. • Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. • Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. • 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. • Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. • Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



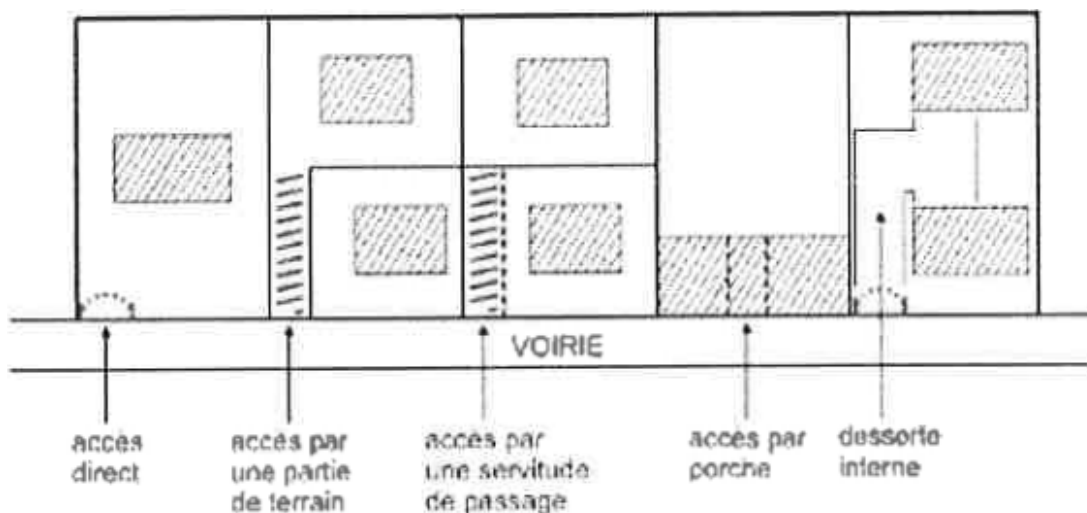
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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. • 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. • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre santé 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. • 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. • 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. • 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• 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. • Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. • Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. • Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

ACCÈS

L'accès dont il est question aux paragraphes « desserte par les voies publiques ou privées » du présent règlement correspond au linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions du paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accollée ou non).



En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

ARÊTIER

L'arêtier est une pièce de charpente qui forme l'angle saillant ou l'arête de la croupe d'un toit ou l'arête d'intersection de deux versants de toiture, d'un pavillon ou de toute autre espèce de comble. En couverture, l'arêtier désigne l'ouvrage d'étanchéité entre deux versants qui forment un angle saillant.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des 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.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Les piscines doivent être comptabilisées comme constituant de l'emprise au sol.



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

EXTENSION MESURÉE

Il s'agit de l'agrandissement limité d'une construction existante dans le but exclusif d'en améliorer le confort : adjonction d'une pièce supplémentaire, d'une salle d'eau, d'une annexe, etc. et respectant son caractère architectural.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine.

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



REZ - DE CHAUSSEE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

RIVES

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS - SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes ; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.



ANNEXES



Informations relatives au patrimoine archéologique [source :DRAC] :

"En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine 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 des 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."

Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance."

Un arrêté préfectoral pourra ultérieurement être émis au titre des articles L.522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine, à partir de la carte archéologique ci-jointe."

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision du PLU.