



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3.a

REGLEMENT ECRIT



PLU

Prescript on le : 24/11/2021

Arrêt le : 08/12/2025

Approbat on le :

Référence : 50514

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
Règlement de la zone Ud	25
Règlement de la zone Ug	30
Règlement de la zone Ue	35
Règlement de la zone Ui	38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
Règlement de la zone AUg	44
Règlement de la zone AUe	49
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
Règlement de la zone A	53
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	58
Règlement de la zone N	59
ANNEXES.....	67
Annexe 1 - Glossaire	68
Annexe 2 - Exemple de matériaux perméables	76
Annexe 3 - Définition des destinations et sous-destinations	77
Annexe 4 - LISTE DES ESPECES VEGETALES.....	81

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la Santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique. Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.
- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme. En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.
De même, lorsqu'une majorité de colots a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- f) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines**
- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser**
- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles**
- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières**

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Art cle L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptat ons mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la conf gurat on des parcelles ou le caractère des construct ons avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre déroгат on que celles prévues par les disposit ons de la présente sous-sect on...

»

Par « adaptat ons mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans about r à un changement du type d'urbanisat on et sans porter at einte aux droits des t ers.

Ces adaptat ons excluent tout écart important entre la règle et l'autorisat on accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En applicat on de l'art cle L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruct on à l'ident que d'un bât ment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cet e reconstruct on peut être interdite ou soumise à condit on dans les terrains concernés par des emplacements réservés, les secteurs de risques (inondat on...) et si la destruct on est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à met re gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'art cle R.151-21 du code de l'urbanisme st pule notamment que « *Dans le cas d'un lot ssement ou dans celui de la construct on, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières cont guës, de plusieurs bât ments dont le terrain d'assiet e doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opérat on d'aménagement (lot ssement par exemple), toute division foncière devra se conformer aux règles du présent PLU.

Les règles s'appliquent dans le cadre des opérat ons d'ensemble à l'échelle du lot.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restaurat on d'un bât ment dont il reste l'essent el des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en just f e le maint en, sous réserve de respecter les principales caractérist ques de ce bât ment et les disposit ons du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En applicat on de l'art cle L.421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bât s repérés au t tre de l'art cle L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Les travaux concernant les éléments remarquables ident f és sur le plan de zonage au t tre des art cles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclarat on préalable.

L'édif cat on des clôtures doit être précédée d'une déclarat on préalable prévue aux art cles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une act vité agricole ou forest ère. La demande de clôture peut f gurer sur le permis de construire auquel cas la déclarat on préalable est inutile.

L'opérat on de ravalement de façade doit être précédée d'une déclarat on préalable.

DG 10 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

De part et d'autre des cours d'eau, les autorisat ons d'urbanisme peuvent être soumises à l'applicat on de l'art cle R.111-2 du code de l'urbanisme (sur le risque d'inondat on) et se voir imposer des prescript ons ou des refus.

DG 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préempt on urbain (DPU) est inst tué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme out l de maîtrise foncière et de gest on du développement de la commune.

DG 12 – OPPOSABILITE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les illustrations graphiques du présent règlement revêtent un caractère opposable en application de l'article R.151-11-2 du Code de l'urbanisme.

DG 13 – LIMITATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire, au titre du code de la voirie routière.

DG 14 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La restauration et la reconstruction des éléments du patrimoine bâti doivent être mises en œuvre grâce aux techniques et matériaux traditionnels.

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

1/ ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les constructions devront s'intégrer à la pente en termes d'orientation des lignes de faitage et de terrassement. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions en s'adaptant aux courbes de niveau. Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les remblais et déblais doivent être réduits au maximum. Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 mètre sont interdites. Sur terrain en pente, les talus en remblais ne pourront excéder 3,00 mètres.

Le traitement des ouvrages de soutènement par enrochements sous forme de gros blocs posés est interdit.

Tout dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra mentionner la pente du terrain naturel et du terrain aménagé.

2/ ADAPTATION A L'ENVIRONNEMENT

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites (*chalets de montagne, maison provençale, hacienda....*).



L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bardages métalliques prélaqués d'usine sont autorisés pour les constructions à usage d'actifs.

Les prescriptions du PLU en matière de façades ne sauraient faire obstruction à l'utilisation du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Pour rappel, le Code Civil impose les règles suivantes à la section 3 « Des vues sur la propriété de son voisin » :

- *Art cle 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.*
- *Art cle 676 : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.*
- *Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.*
- *Art cle 677 : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.*
- *Art cle 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*
- *Art cle 679 : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*
- *Art cle 680 : La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés*

3/ LES TOITURES ET LES COUVERTURES

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales.

Cette pente ne concerne pas les constructions annexes, les installations liées aux énergies renouvelables, les extensions de bâtiments existants, les bâtiments d'intérêt collectif et/ou de services publics, les bâtiments affectés (agricoles, artisanales ou industrielles) et les architectures d'expression contemporaine et innovante.

Néanmoins, pour toutes les zones :

- Les toitures à pente ou terrasse végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasse non végétalisées sont interdites, à l'exception des toitures terrasse accessibles, des toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, des toitures des éléments de liaison entre deux constructions principales.

Les matériaux de couverture auront un aspect analogue à de la tuile plate ou à faible ondes.

Ces dispositions en matière de toiture ne s'appliquent pas aux annexes telles que les verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres...

De plus, dans le cadre de la réfection de toitures ou d'extensions de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. La pente sera également adaptée à celle existante.

4/ LES FAÇADES

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

L'aspect des façades doit éviter tout pastiche, imitation de matériaux ou utilisation d'éléments architecturaux non locaux. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

Les couleurs devront être neutres.

Les couleurs vives, le blanc pur, le noir et les bardages brillants, sont interdits.

Sauf incompatibilité architecturale démontrée, la restauration des bâtiments en pierre existant doit être assurée par le rejointoiement des pierres au mortier de chaux. Les joints lissés au fer sont interdits. Les murs ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les tunnels agricoles doivent être de couleur sourde (marron, gris, vert).

5 / LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction. Dans la zone Ud, les ouvertures (les fenêtres et les portes) devront être plus hautes que larges.

6/ DEVANTURES DE MAGASINS

Les façades commerciales ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

7/ LES ELEMENTS TECHNIQUES DIVERS :

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente du toit ou la composition de la façade et des ouvertures.

En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public. Ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les intégrer.



Autorisé



Interdit

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privés intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués. Ils devront également être implantés de manière à réduire la gêne sonore pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les supports de coffres des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

8/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie et à la construction de bâtiment comme le précise le DG 14-1 « Adaptations au terrain ».

La réalisation de locaux et d'espaces dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'actif, d'une surface adaptée et aisément accessibles.

9/ LES LOCAUX ANNEXES

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockage extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

10/ LES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas imposées.

Si elles existent, elles sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les murs et murets traditionnels en pierres apparentes doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine : leur restauration doit être assurée par le rejointoiement des pierres au mortier de chaux. Les joints lissés au fer sont interdits. Les murs et murets traditionnels ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les clôtures le long des voies publiques et des espaces publics sont limitées à une hauteur maximale totale de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en limites séparatives sont limitées à une hauteur maximale de 2,00 m

Les clôtures doivent être de conception simple. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces.
- Soit d'un muret traité dans les mêmes aspects et teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou bien doublé d'une haie champêtre d'essences caduques locales et variées. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.
- Soit d'une haie champêtre d'essences caduques locales et variées et excluant toutes espèces végétales envahissantes (voir annexes), doublée ou non d'un grillage. Les haies champêtres existantes doivent être préservées, dans la mesure du possible.

Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails le long des voies publiques et des espaces publics sont interdits

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures, murets techniques ou aux murs de façades, et non pas disposés en applique ou isolément.

Dans les zones A et N, et lorsqu'une limite de zone U ou AU est contigüe d'une zone A ou N, la perméabilité des clôtures doit être renforcée pour favoriser le passage de la faune : seules sont autorisées les clôtures composées d'un grillage sans murets avec passage pour la petite /moyenne faune et/ou d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques et excluant toutes espèces végétales envahissantes (voir annexes).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

11/ LA RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre de pays apparente seront conservés ou restaurés ;
- Les constructions en maçonnerie de pierres de pays apparentes ne pourront recevoir une isolation par l'extérieur, tout comme les façades implantées à l'alignement des voies et emprises publics ;
- Les percements et ouvertures seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine ;
- Les nouveaux percements, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants ;
- Les portes de garages devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles ;
- Les éléments d'architecture anciens remarquables (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration ;
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle ;
- Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

12/ CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

13/ EXCEPTIONS

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- Aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives aux teintes des menuiseries ;
- Aux abris de piscine ;
- Aux carports ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti .

DG 15 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1/ DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile satisfaisante. Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage satisfaisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les entrées bateau sont obligatoires pour toute nouvelle construction, sauf à démontrer d'une impossibilité technique, architecturale ou urbanistique.

Ainsi une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

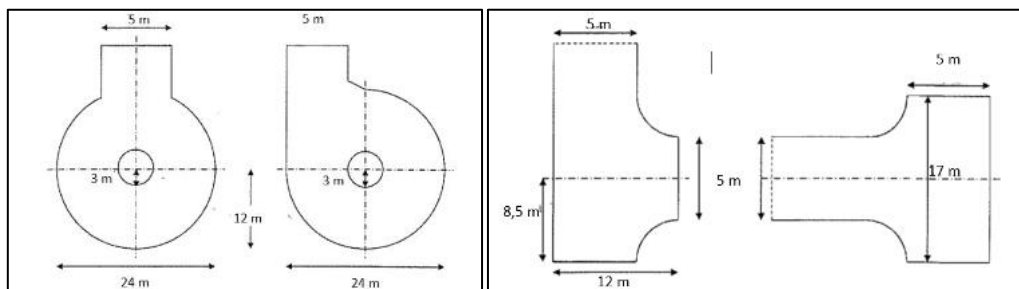
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/ DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de secours, du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

A l'extrémité des voies en impasse*, doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



3/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

En zones A et N, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

4/ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Et ce, à l'intérieur de l'unité foncière, le cas échéant par relevage, aux frais du pétitionnaire. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L.1331-15 du Code de la Santé Publique. Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

5/ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**Eaux pluviales :**

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

6/ ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

7/ ECLAIRAGE

Vis-à-vis de la trame noire et de la pollution lumineuse nocturne, outre l'éclairage public, tout projet peut mettre en œuvre des mesures propres à améliorer la trame noire. Ainsi, les principes suivants sont à mettre en œuvre :

- Limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse (positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer) ;
- Incitation à utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone.

DG 16 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les abords des constructions doivent être traités avec soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.



Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.



LES FONTAINES / LAVOIRS / ABREUVOIRS / SOURCES / PUIITS

IDENTIFIANTS	LOCALISATION	
<p>Source et bac LES CROZARDAIS</p> 		
<p>Puits et pompe à eau LES CROZARDAIS Rue Saint Hippolyte</p>		



<p>Source LES BERNARDS Rue des deux fontaines</p>		
<p>Source LES BERNARDS Rue des deux fontaines</p>		
<p>Puits LA ROUSSILLE Rue du Pressoir Propriété privée</p>		

<p>Puits LA GRENADIERE</p> <p>Propriété privée</p>		
<p>Qualif cat on</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Mot f historique <input checked="" type="checkbox"/> - Mot f culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Mot f écologique <input type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> 		
<p>Caractérist ques à préserver ou à met re en valeur</p> <p>Maint en des éléments apparents : maçonnerie de pierres, éléments en métal.</p>		

LA CHAPELLE

IDENTIFICATION	LOCALISATION	
<p>Chapelle ARGENTIERES</p> 		
<p>Qualif cat on</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Mot f historique <input checked="" type="checkbox"/> - Mot f culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Mot f écologique <input type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> 		
<p>Caractérist ques à préserver ou à met re en valeur</p> <p>Préserver les éléments restants : maçonnerie de pierres, éléments, toiture</p>		

D'autre part, un espace vert et une zone de jardins potagers sont identifiés en vue de leur préservation.

LA ROUSSILLE	LES TRILLERS												
													
<p style="text-align: center;"> Espace vert public Jardins / Jardins potagers à préserver </p>													
<p>Qualificatif</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">- Architecture <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 50%;">- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public <input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif historique <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif culturel <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif écologique <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>		- Architecture <input type="checkbox"/>	- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/>	- Paysage / Site <input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public <input checked="" type="checkbox"/>		- Motif historique <input type="checkbox"/>		- Motif culturel <input type="checkbox"/>		- Motif écologique <input type="checkbox"/>	
- Architecture <input type="checkbox"/>	- Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/>												
- Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/>	- Paysage / Site <input checked="" type="checkbox"/>												
- Espace public <input checked="" type="checkbox"/>													
- Motif historique <input type="checkbox"/>													
- Motif culturel <input type="checkbox"/>													
- Motif écologique <input type="checkbox"/>													
<p>Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entretien des espaces verts enherbés. Possibilité de fauche tardive sur une partie (afin de ne pas condamner l'accès aux espaces par le public). - Maintien des structures arbustives. Remplacement possible si vieillissement, maladie, ... par des arbustes ou des arbres de haut jet. - Sont autorisés sur les espaces verts existants : <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement non imperméabilisées, - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics. - La plantation d'espèces végétales envahissantes (voir annexes) est interdite. 													

DG 18 – PROTECTION DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-23° du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. [...] »

L'article R151-43 5° indique que « afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. »

Plusieurs trames participant aux continuités écologiques à échelle communale sont repérées sur le plan de zonage afin de traduire la volonté de préserver la biodiversité existante. Chaque trame s'accompagne de prescriptions spécifiques adaptées à la nature des espaces et milieux concernés. L'ensemble participe au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques. Il est important de noter que l'ensemble de ces secteurs identifiés par une trame spécifique sont préservés de toute urbanisation.

Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

1/ CONCERNANT L'EAU:

- **Cours d'eau** (dont Cher) L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable).

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, les cours d'eau (ripisylves hors forêts), sont protégées dans le **règlement graphique et écrit** par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

- **Sont interdits :**

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier.

- Par exception, **sont admis :**

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) pour :
 - accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - risque d'inondation ;
 - recépage de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pourrisse ;
 - plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

- **Mare** (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, les mares sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

- **Sont interdits :**

- réduction de la mare ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) ;
- coupe rase ;
- plantation de résineux et de peuplier.

- Par exception, **sont admis :**

- curage en automne ;
- changement d'occupation du sol (défrichage) pour :
 - accès aux bêtes ;
 - mise en sécurité des digues ;

- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.
- **Prairies humides** (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)
Les prairies humides sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.
 - Est **interdite** la réduction des prairies humides.
 - Par exception, est **admise**, la réduction des prairies humides pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.
- **Étangs, sablières et retenues** (L151-23 et R151-43 5° : déclaration préalable)
Les étangs, sablières et retenues sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.
 - Sont **interdits** :
 - changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
 - plantation d'essences non locales.
 - Par exception, sont **admis** :
 - changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

2/ CONCERNANT LE BOCCAGE:

- **Arbres isolés des surfaces agricoles et naturelles** (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable).
En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 04) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, la plupart des arbres isolés des surfaces agricoles/naturelles recensés sont protégés dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions en application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.
 - Sont **interdits** :
 - abatage ;
 - taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.
 - Par exception, sont **admis** :
 - abatage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - abatage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - déperissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.
- **Haies multistrates et haies basses** (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)
En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 04) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, les haies multistrates et les haies basses sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions en application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.
 - Sont **interdits** :
 - suppression ;
 - coupe rase ;

- plantat on d'essence non locale (douglas, épicea, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...);
- plantat on d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.
- Par exception, sont **admis** :
 - suppression justifiée par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - création d'un accès à une zone d'activité économique ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
 - taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

3/ CONCERNANT LA FORET :

- **Forêts présumées anciennes (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les forêts présumées anciennes sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.





- Sont **interdits** :
 - changement d'occupation du sol (défrichement dès le premier km²) ;
 - coupe rase (quel que soit la surface).
- Par exception, sont **admis** :
 - changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - coupe rase :
 - réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF).

DG 19 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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 prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Tableau des bâtiments pouvant changer de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'hébergement hôtelier et touristique, pour l'accueil d'activités artistiques ou de commerces, et bureaux :

N°	LOCALISATION	EXTRAIT PLAN DE ZONAGE	PHOTO
1	Bois d'Huriel ZR2		
2	Les Poiriers ZC 229		
3	Les Poiriers ZC 226		
4	Les Galitrats ZC 101		

5	Les Galitrats ZC 101		
6	Les Poiriers ZC 190		

DG 20 –CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions, infrastructures, superstructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones du présent PLU, sous-secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ud est une zone urbaine de centre-bourg abritant des fonctions urbaines variées (habitat, équipements, commerces et services).

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Arbres isolés des surfaces agricoles et naturelles (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable).
- Dans les secteurs concernés par le PPRi Val de Cher : en cas de contradiction avec les règles du PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ud 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements 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	
	Établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Pour la sous-destination « lieu de culte », l'évolution des constructions existantes est autorisée, sans augmentation de la surface existante.

- Pour la sous-destination « exploitation agricole », seul le changement de destination des bâtiments en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme est autorisé.
- Les nouveaux « entrepôts », sont autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher. L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des entrepôts existants est également autorisée.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
 - les parcs d'activités* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE UD 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Implantation libre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions et installations s'implanteront à la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans les cas suivants :

- De constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.
- D'extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de part culiers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementée.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

La hauteur* maximum des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

L'isolation par l'extérieur sur les façades en pierres apparentes est interdite.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Dispositifs concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE UD 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de SDP.*, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie restauration:
 - 1 place par chambre.

- 1 place pour 10 m² de SDP* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*

Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ug est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, constituée des villages, hameaux et secteurs pavillonnaires.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ug, sauf stipulations contraires.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Espaces verts et jardins potagers à préserver.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UG 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » : les constructions sont autorisées au sein d'un volume déjà existant mais sans extension, sous réserve que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée. Les nouvelles constructions pour cette vocation sont interdites.
- Pour la sous-destination « exploitation agricole », seul le changement de destination des bâtiments en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme est autorisé.

- Les nouveaux « entrepôts », sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher. L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des entrepôts existants est également autorisée, dans la limite de 250 m² surface de plancher totale (existant + extension).
- Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'activités* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE UG 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.
- constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas

- De constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.
- D'extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 6,50 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

La hauteur* maximum des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UG 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

L'isolation par l'extérieur sur les façades en pierres apparentes est interdite.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE UG 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE UG 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de SDP*, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.

Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place pour 10 m² de SDP* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces, activités, hébergement collectif (foyers, résidence foyer jeunes travailleurs,...) : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ue, sauf stipulations contraires.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Équipements 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	
	Établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition d'être intégrées dans le bâtiment à vocation d'équipements et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. La construction d'annexes au logement est interdite.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'activités* ouverts au public,

- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *,
- les habitations légères de loisirs *,
- les carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE UE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles définies entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Non réglementé.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit, sauf processus technique et éléments particuliers.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositifs concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

Règles définies pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

Dispositifs concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).
Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockage extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les espaces de stationnement peuvent ultérieurement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ui** est une zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ui 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, d'être intégrées dans le bâtiment à vocation économique et d'être limitées à 50 m² de surface de plancher. La construction d'annexes au logement est interdite.
- Les installations photovoltaïques au sol uniquement pour de l'autoconsommation majoritaire sur site.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'activités* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE U1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U1.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantat on sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des construct ons :

La hauteur* maximum des construct ons ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonct onnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstruct ons* de bât ments existants,
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

Pour des raisons d'intégrat on paysagère, l'extension de construct ons existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonct onnelles, les disposit ons portant sur la hauteur des construct ons, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installat ons nécessaires aux services publics ou d'intérêt collect f*.

Coef cient d'emprise au sol :

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

ARTICLE U1 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Adaptat on de règles volumétriques :**

Non règlementé.

Disposit ons concernant les caractérist ques architecturales des façades, toitures des construct ons et clôtures des construct ons :**Règles générales :**

Se reporter à la disposit on générale n°14.

Règles part culières :

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèles aux courbes de niveau des terrains.
 - Les talus devront être remodelés de manière à se raccrocher selon des surfaces adoucies avec le terrain naturel, ou bien traités sous forme de murets rustiques.
 - Les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2,00 m des limites séparatives, sauf dans le cas de murets qui pourront se trouver en limite séparative.
- Volumes :
 - Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, l'orientation, les vents dominants, côté d'accès, côtés de vie ...
 - Le caractère et la fonction industrielle des bâtiments pourront être affirmés par le parti architectural choisi.
- Toitures :
 - Les toitures peuvent être à 2 versants ou 1 seul versant.
 - Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à sheds.
 - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines).
 - Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.
- Façades sensibles :
 - Les façades orientées vers les voies internes et périphériques sont considérées comme sensibles et devront faire l'objet d'une conception et réalisation soignées.

- Couleurs et matériaux :
 - Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs sourdes (brun, gris, tons naturels du bois), sauf pour des éléments ponctuels.
Les couleurs vives sont interdites.
Les couleurs de référence des marques industrielles sont autorisées, mais elles ne pourront pas dépasser 20% de la surface des façades extérieures.
 - Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
 - L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.
 - Les éléments techniques particuliers (silos, cheminées, ventilation, capteurs solaires, ...) pourront faire l'objet d'un traitement architectural spécifique destiné à exprimer leur fonction tout en s'intégrant à la composition d'ensemble.
- Clôtures :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - Type de clôture conseillée si elles existent : clôture par grillage d'une gamme de couleurs similaires autorisée sur les bâtiments, d'une hauteur maximale de 2,00 m.
 - Des clôtures et une hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé.
 - A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

Règles définies pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE U1 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées (voir liste en annexe n°4). Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescriptions concernant le maintien en des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé.

ARTICLE U1 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP.*
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de SDP.*

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUG est une zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUG, sauf stipulations contraires.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°4 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUG 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services 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	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'activités* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE UG 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUG 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- construct ons, installat ons, infrastructures ou superstructures d'intérêt collect f et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de part culiers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantat ons dif érentes de celles f xées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Selon la prise en compte de l'implantat on, de la volumétrie des construct ons et de la morphologie urbaine environnante af n que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bât const tué, d'une organisat on urbaine part culière.
- Selon la prise en compte des caractérist ques part culières du terrain d'assiet e telle qu'une conf gurat on irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situat on en décalage alt métrique par rapport au niveau de la voie, une localisat on au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), af n d'adapter le projet en vue de son insert on dans le site.

Implantat on des construct ons le long des limites séparat ves

A moins que le bât ment à construire ne jouxte la limite séparat ve, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bât ment au point de la limite séparat ve qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la dif érence d'alt tude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsque la construct on jouxte une autre construct on édif ée antérieurement ou simultanément en limite séparat ve, la hauteur de la construct on ne dépassera pas celle du bât ment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulat on publique.

L'implantat on des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces disposit ons peuvent ne pas être exigées dans le cas de construct ons, installat ons, infrastructures ou superstructures d'intérêt collect f et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de part culiers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparat ves, équivalent à la hauteur du mât.

Des implantat ons dif érentes de celles f xées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Selon la prise en compte de l'implantat on, de la volumétrie des construct ons et de la morphologie urbaine environnante af n que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bât const tué, d'une organisat on urbaine part culière.
- Selon la prise en compte des caractérist ques part culières du terrain d'assiet e telle qu'une conf gurat on irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situat on en décalage alt métrique par rapport au niveau de la voie, une localisat on au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment..), af n d'adapter le projet en vue de son insert on dans le site.

Implantat on sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des construct ons :

La hauteur* maximum des construct ons ne pourra pas excéder 6,50 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

La hauteur* maximum des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout* du toit ou de l'acrotère.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonct onnelles ou techniques,
- Aménagements* et reconstruct ons* de bât ments existants,
- Constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

Pour des raisons techniques et fonct onnelles, les disposit ons portant sur la hauteur des construct ons, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installat ons nécessaires aux services publics ou d'intérêt collect f*.

Coef cient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE AUG 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptat on de règles volumétriques :

Non règlementé.

Disposit ons concernant les caractérist ques architecturales des façades, toitures des construct ons et clôtures des construct ons :

Se reporter à la disposit on générale n°14.

Obligat ons en mat ère de performances énergét ques et environnementale :

Non règlementé.

Règles dif érenciées pour prendre en compte les risques d'inondat on et de submersion :

Aucune construct on n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Disposit ons concernant le patrimoine bât et paysager à protéger, conserver, met re en valeur ou requalif er pour des mot fs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposit on générale n°17.

ARTICLE AUG 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cet e surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou ut liser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stat onnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligat on en mat ère d'espaces libres et de plantat ons, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construct on doivent être traités avec un soin part culier af n de part ciper à son insert on dans le site, à l'améliorat on du cadre de vie et à la gest on de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composit on des espaces libres environnants, af n de part ciper à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la conf gurat on du terrain, af n que leur composit on soit adaptée,
- De la composit on végétale du terrain préexistant af n de la met re en valeur,
- De la situat on du bât sur le terrain, af n de const tuer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisat on est recommandée. Les spécimens des plantat ons devront être des essences locales et variées. Les essences, exot ques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stat onnement* doivent comporter des plantat ons à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répart s sur l'ensemble du tènement.
- Les plantat ons existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantat ons équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bât ments ou installat ons d'act vités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé af n de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construct on doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescript ons concernant le maint en des espaces et secteurs contribuant aux cont nuités écologiques :

Non règlementé.

ARTICLE AUG 2.4 - STATIONNEMENT

Le stat onnement des véhicules correspondant aux besoins des construct ons et installat ons nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collect ve et des parcs de stat onnement publics.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP.*, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à dominante d'habitat, avec présence de commerces et services de proximité.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUE, sauf stipulations contraires.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°4 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X Artisanat	X Commerce de détail	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires : à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ; à la prévention contre les inondations ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'activités* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures...

ARTICLE AUE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Non réglementé.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit, sauf processus technique et éléments particuliers.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE AUE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositifs concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°14.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

Règles définies pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

Dispositifs concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE AUE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).
Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites. Ainsi :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations d'activités, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées, en conciliant strate herbacée et arborée.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE AUE 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer sans contrainte. Elle comprend également des hameaux et constructions isolées, non liés à l'activité agricole, situés au sein d'espace agricole, pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

La zone est concernée par des dispositions particulières :

- Changement de destination.
- Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur.
- Eléments naturels identifiés :
 - 1/ concernant l'eau :
 - Cher, cours d'eau
 - mares
 - prairies humides
 - étangs, sablière et retenues.
 - 2/ concernant la forêt :
 - forêts présumées anciennes à biodiversité
 - 3/ concernant le bocage :
 - arbres isolés
 - haies basses et multistrates

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services 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
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		

	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont soumis à conditions particulières :

Pour les destinations des « exploitations agricoles », sont autorisés :

- Les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâtiment existant, sont autorisées
- 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, sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale par logement (existant + extension), avec 2 logements maximum par exploitation et situées à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum)
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager

Pour les habitations existantes d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination
- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- Les annexes, hors piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum

Pour les destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à la prévention contre les inondations, à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage. L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) est également autorisée.

Les dispositifs d'énergies renouvelables hors usage domestique sont autorisés à condition :

- De ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage
- Et de ne générer ni consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ni artificialisation des sols, au sens de la Loi Climat et Résilience. Pour cela notamment, les méthaniseurs sont autorisés uniquement pour l'usage de l'exploitation agricole
- Et, pour les projets de photovoltaïque au sol, d'être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole ou de relever d'un projet agrivoltaïque.

Sont interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations, excepté celles soumises à conditions
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping
- L'exploitation de carrières
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différenciée pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être implantées

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres,
- ou en continuité du bâti existant sans réduire la distance avec les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions et des extensions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit pour les exploitations agricoles.
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements (habitations existantes et habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles).
- 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les locaux accessoires aux logements de type constructions annexes.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques, nécessaires à l'activité agricole et conditionnés à des impératifs techniques particuliers ;
- Aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante ;
- Ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour des raisons techniques et fonctionnelles.

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°14.

Pour les autres destinations autorisées : concernant les bâtiments agricoles

- Toitures :
 - Les façades devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.
 - Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Dispositifs concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables. (se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites.

Ainsi :

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations, des annexes et des aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.

Prescriptions concernant le maintien en des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les normes minimales suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par nouveau logement.

Pour les aménagements et reconstructions de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Les espaces de stationnement peuvent ultérieurement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites et paysages.

La zone N se subdivise en 5 secteurs, caractérisés de la façon suivante :

- **Secteur N** : secteur naturel à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.
- **Secteur Np** : identifie un secteur naturel à protéger, présentant des enjeux de conservation de haies anciennes.
- **Secteur Nt** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) identifie une activité de centre équestre et d'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques, et d'habitations légères de loisirs.
- **Secteur Nt*** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) identifie un secteur réservé à l'accueil des camping-cars.
- **Secteur NL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) identifie un centre de loisirs existants.
- **Secteur Npv** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) identifie un secteur réservé pour l'installation de centrale photovoltaïque au sol.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

La zone est concernée par des dispositions particulières :

- Changement de destination.
- Eléments du petit patrimoine à préserver/mettre en valeur.
- Eléments naturels identifiés :
 - 1/ concernant l'eau :
 - o Cher, cours d'eau
 - o mares
 - o prairies humides
 - o étangs, sablière et retenues.
 - 2/ concernant la forêt :
 - o forêts présumées anciennes à biodiversité
 - 3/ concernant le bocage :
 - o arbres isolés
 - o haies basses et multistrates
- Dans les secteurs concernés par le PPRi Val de Cher : en cas de contradiction avec les règles du PLU, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Dest nat ons	Sous-dest nat ons	N			Np			Nt		
		Interdit on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons	Interdit on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons	Interdit on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons
Exploitat on agricole et forest ère	Exploitat on agricole	X			X			X		
	Exploitat on forest ère			X	X			X		
Habitat on	Logement			X	X					X
	Hébergement	X			X			X		

Commerce et act vités de service	Art sanat et commerce de détail	X			X			X		
	Restaurat on	X			X			X		
	Commerce de gros	X			X			X		
	Act vités de services où s'ef ectue l'accueil d'une clientèle	X			X			X		
	Hébergement hôtelier et tourist que	X			X					X
	Cinéma	X			X			X		
Equipement d'intérêt collect f et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrat ons publiques et assimilés	X			X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrat ons publiques et assimilés			X			X			X
	Etablissements d'enseignement , de santé, et d'act on sociale	X			X			X		
	Salles d'art et de spectacles	X			X			X		
	Equipements sport fs	X			X					X
	Lieux de culte	X			X			X		
	Autres équipements recevant du public	X			X			X		
Autres act vités des secteurs secondaire et tert aire	Industrie	X			X			X		
	Entrepôt	X			X			X		
	Bureau	X			X			X		
	Centre de congrès et d'exposit on	X			X			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X			X		

Dest nat ons	Sous-dest nat ons	Nt*			NL			Npv		
		Interdict on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons	Interdict on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons	Interdict on	Autorisat on	Autorisé sous condit ons
Exploitat on agricole et forest ère	Exploitat on agricole	X			X			X		
	Exploitat on forest ère	X			X			X		
Habitat on	Logement	X					X	X		
	Hébergement	X			X			X		
Commerce et act vités de service	Art sanat et commerce de détail	X			X			X		
	Restaurat on	X			X			X		
	Commerce de gros	X			X			X		

	Act vités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X			X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X			X		
	Cinéma	X			X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X			X			X		
	Salles d'art et de spectacles	X			X			X		
	Equipements sportifs	X					X	X		
	Lieux de culte	X			X			X		
	Autres équipements recevant du public	X					X	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X			X			X		
	Entrepôt	X			X			X		
	Bureau	X			X			X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			X			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X			X		

Sont soumis à conditions particulières :

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité des sites.

En secteur N :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages et qu'ils ne compromettent pas la fonctionnalité du réservoir écologique.
- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.

- Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est autorisé, à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage. L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) est également autorisée.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité forestière dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas compromettre la fonctionnalité du réservoir écologique ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ou nécessaire à l'activité agricole, de type retenue collinaire.

En secteur Np :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages, qu'ils n'induisent pas la destruction d'un élément du bocage (haies basses, haie multi strates, arbres isolés) et qu'ils ne compromettent pas la fonctionnalité du réservoir écologique.

En secteur Nt :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :
 - L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- L'hébergement hôtelier et touristique : les nouvelles habitations légères de loisirs et les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés à l'hébergement touristique ou à l'activité équestre existante.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et de ne pas compromettre la fonctionnalité du réservoir écologique.

En secteur Nt* :

- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.
- La construction de locaux liés à la vocation de la zone (sanitaires, abri-voyageur...) dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale à l'égout de 2,5 mètres.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à la prévention contre les inondations, à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En secteur NL :

- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les « équipements sportifs » et les « autres équipements recevant du public » sont autorisés à condition d'être liés à la vocation de la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à la prévention contre les inondations, à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En secteur Npv :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées au sein du secteur.

Sont interdits :**En secteur N :**

- Les dispositifs d'énergies renouvelables hors usage domestique et hors projets implantés sur les constructions autorisées au sein de la zone.
- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'exploitation de carrière.

En secteur Np :

- Toutes les destinations et sous-destinations, exceptées celles soumises à conditions.

En secteurs Nt et Nt* :

- Toutes les destinations et sous-destinations, exceptées celles soumises à conditions.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables hors projets implantés sur les constructions autorisées au sein de la zone.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- L'exploitation de carrière.

En secteur NL :

- Toutes les destinations et sous-destinations, exceptées celles soumises à conditions.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables hors usage domestique et hors projets implantés sur les constructions autorisées au sein de la zone.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'exploitation de carrière.

En secteur Npv :

- Toutes les destinations et sous-destinations, exceptées celles soumises à conditions.

- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'exploitation de carrière.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différenciée pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

En secteurs Nt, Np, Nt*, Npv :

Non réglementé.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être implantées

- à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres,
- ou en continuité du bâti existant sans réduire la distance avec les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différenciée pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Les mâts d'éoliennes de part culiers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

En secteurs Nt, Np, Nt*, Npv :

Non réglementé.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

En secteurs N, Nt, NL :

La hauteur* maximale des constructions et des extensions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements et constructions principales.
- 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les locaux accessoires de type construction annexe.

En secteurs Nt*:

La hauteur* maximale est fixée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

En secteurs Np et Npv :

Non réglementé.

En secteurs N, Np, Nt, Nt*, NL :

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante,
- Ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour des raisons techniques et fonctionnelles.
- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques

Coefficient d'emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°14.

En secteurs Npv :

- Installer une clôture éco-compatible sur les sites de centrale photovoltaïque au sol.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Aucune construction n'est autorisée à moins de 10 mètres des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°17.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (*se reporter à l'annexe n°2 du règlement*).

Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée. Les spécimens des plantations devront être des essences locales et variées. Les essences, exotiques et allergènes, sont interdites.

Ainsi :

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un accompagnement végétal de certains bâtiments ou installations, des annexes et des aires de stockage extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.

Prescriptions concernant le maintien de des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
- Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Les espaces de stationnement peuvent également être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°15.

ANNEXES

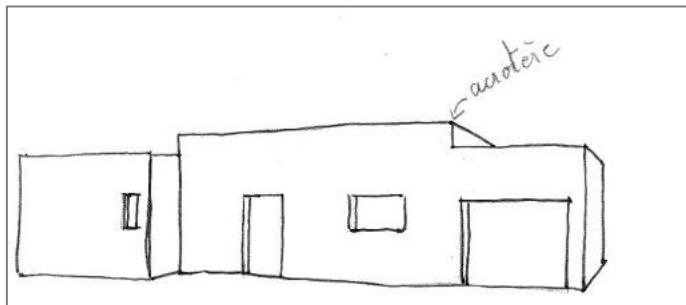
ANNEXE 1 - GLOSSAIRE

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACROTERE

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble



AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exemple : creusement des fondations d'une construction

ALIGNEMENT

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

ANNEXE

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.

CAMPING

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes ...).

Cette pratique est réglementée aux articles R.111-32 du code de l'urbanisme.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Const tue une clôture, toute édificat on d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol d'une (ou des) construct ion(s) et la surface de terrain sur lequel elle est implantée.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construct ion, tous débords et surplombs inclus.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

- Tout élément d'un bâtiment ou toute construct ion créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.
- A ce titre, nous trouvons donc :
 - o **la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construct ion**
 - o les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
 - o **les débords de toit portés par des poteaux** (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
 - o les rampes d'accès extérieures
 - o **les bassins de piscine** (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
 - o **un abri à voiture** ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
 - o **un abri à jardin**, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
 - o un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
 - o **un balcon ou une terrasse en étage** en surplomb du RDC
 - o tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

CONSTRUCTION

Selon le lexique national de l'urbanisme publié suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, constitue une construct ion, un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

COUPE DEFINITIVE SUR REGENERATION NATURELLE ACQUISE

Dernière coupe du cycle de coupes progressives de régénération naturelle qui fait suite à des coupes d'ensemencement puis à des coupes secondaires ; la coupe définitive met en pleine lumière la régénération naturelle acquise (semis) par récolte des derniers arbres semenciers, à l'exception d'éventuelles réserves.

COUPE JARDINATOIRE

Coupe ponctuelle (abatage d'arbres ou de petits groupes d'arbres) qui vise à la fois des objectifs de récolte de bois commercialisables, d'amélioration et de régénération naturelle conduisant à des structures irrégulières (arbres d'âges, hauteurs et diamètres différents dans le même peuplement, périmètre ou parcelle).

COUPE RASE

Coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement ou d'un périmètre dont le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal (mis à part un ou deux arbres parfois laissés)

DEFRICHEMENT

D'après l'article L314-1 du Code Forestier : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ». Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtiments, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code

forest er ne ment onne pas de surface minimale), cela quelle que soit la surface du massif boisé où cet e opérat on de défrichement est réalisée. Une coupe rase avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement transitoire si la dest nat on forest ère de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abat age est à un arbre et une coupe rase est à un peuplement.

DEPOTS DE VEHICULES

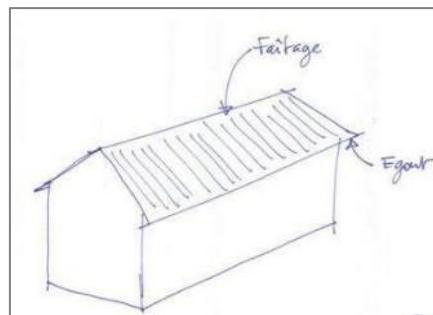
Ce sont par exemple :

- Les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparat on ou de leur vente,
- Les aires de stockage, d'exposit on, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- Les garages collect fs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à déclarat on préalable au t tre des installat ons et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opérat on nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisat on est nécessaire au t tre de la réglementat on des installat ons classées pour la protect on de l'environnement lorsque la superf cie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

ÉGOUT DU TOIT

Limite inférieure d'un pan de toiture.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la project on vert cale du volume de la construct on, 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.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ENTREPOT

Bât ment af ecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forest er, enclos ou non, at enants ou non à des habitat ons. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantat ons d'alignements.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bât s ni en surface ni en sous-sol permet ant la libre inf ltrat on des eaux pluviales.

EXHAUSSEMENT

Élévat on volontaire du sol naturel.

EXISTANT

Existant à la date d'approbat on du Plan Local d'Urbanisme.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, metant en valeur l'actité minimale d'assujettissement (AMA).

La notation de SMA (Superficie Minimale d'Assujettissement) est utilisée pour distinguer le statut du chef d'exploitation : l'agriculteur à titre principal est celui qui exerce une activité sur une exploitation au moins égale à une SMA. Il doit consacrer à cette activité plus de 50% de son temps de travail et dégager au moins 50% de ses revenus. L'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la SMA, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou en dégage moins de 50% de ses revenus.

Au titre de l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

EXTENSION

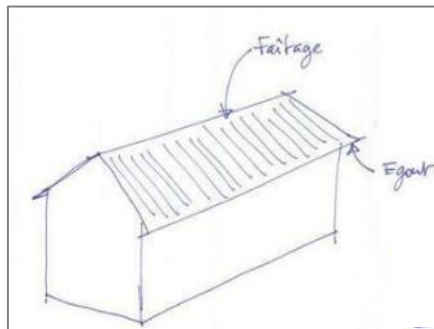
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

FAITAGE

Sommet des pans d'une toiture.

**HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de l'égout de toiture ou de l'acrotère, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

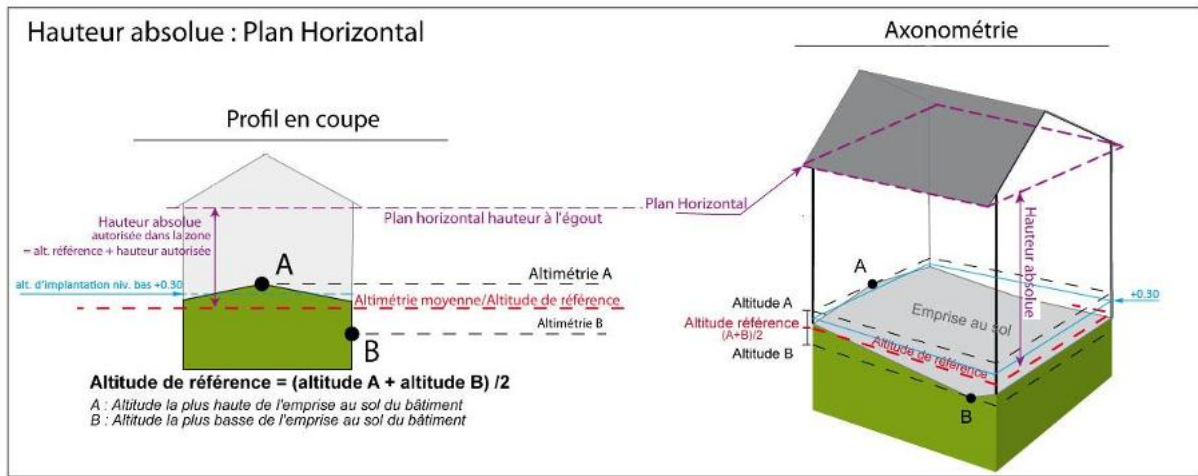


Illustration non opposable

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENT DOUX

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

LIMITE SEPARATIVE

Limite séparant deux propriétés distinctes. On classe les limites séparatives en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique, et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la note « Les aides financières au logement » éditée en Août 2019, par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle est disponible sur le site www.financement-logement-social.logement.gouv.fr

Il s'agit notamment des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettent aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

Const tue un lot ssement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières cont gües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots dest nés à être bât s.

MARGE DE REcul

Il s'agit d'emprises déf nies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construct on est interdite y compris les construct ons enterrées (sauf disposit ons contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures. La marge de recul const tue une limite de référence au sens de l'art cle 2.1 de la zone concernée.

MITOYENNETE

Situat on dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant deux propriétés cont guës.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérat ons réalisées dans le cadre de procédures de lot ssements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérat ons telles que la restaurat on immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des part culiers, des associat ons foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installat ons techniques édif és par des services publics, tels que les postes de transformat on, les poteaux et pylônes de distribut on d'énergie électrique ou des télécommunicat ons, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stat ons d'épurat on, les stat ons de relèvement des eaux, ..., ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimet ère, cimet ère à animaux, ...).

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construct on, sur un même terrain, de plusieurs bât ments dont le terrain d'assiet e doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PETITIONNAIRE

Demandeur d'une autorisat on de construire.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins art fciels dest nés à la baignade et l'ensemble des installat ons techniques nécessaires à leur fonct onnement (bassin d'épurat on naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protect on du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruct on à l'ident que d'un bât ment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposit on d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édif é.

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la product on agricole sous bache plast que translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondat on béton.

Elle est à dist nguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des f xat ons sur fondat on en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stat onnement des caravanes (autres que celles ut lisées à l'usage professionnel ou const tuant l'habitat permanent de son ut lisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les condit ons f xées par le Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stat onnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécut fs ou non, n'est pas subordonné à autorisat on municipale.

Au-delà de ce délai, le stat onnement doit faire l'objet d'une autorisat on délivrée par le Maire, sauf si le stat onnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bât ments et remises et sur les terrains où est implantée la construct on const tuant la résidence principale de l'ut lisateur.

SURFACE DE PLANCHER ou SDP

La surface de plancher de la construct on est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à part r du nu intérieur des façades après deduct on :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies af érentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stat onnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat on ou pour des act vités à caractère professionnel, art sanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonct onnement d'un groupe de bât ments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'art cle L. 231-1 du code de la construct on et de l'habitat on, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une part e commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher af ectées à l'habitat on telles qu'elles résultent le cas échéant de l'applicat on des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des part es communes intérieures. »

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bât ment, calculée à part r du nu intérieur des façades, après deduct on de certains éléments s'il y a lieu :

Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Les vides et trémies af érentes aux escaliers et ascenseurs

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

Stat onnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Les combles non aménageables pour l'habitat on ou pour des act vités professionnelles

Les locaux techniques nécessaires au fonct onnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle

Si desservies par une part e commune :

- les caves ou des celliers, annexes à des logements
- 10 % des surfaces de plancher af ectées à l'habitat on si les logements sont desservis par des part es communes intérieures.

TENEMENT

Ensemble de parcelles cont gües appartenant au même propriétaire.

TERRAIN

Unité foncière const tuée d'une ou de plusieurs parcelles cont gües et d'un seul tenant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisat on d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitat on autorisé.

TOITURE TERRASSE

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bât ment qui sert à la const tut on du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construct on et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.

VERANDA

Terrasse ou balcon couverts et parfois clos.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions *dont la hauteur*.

ANNEXE 2 - EXEMPLE DE MATÉRIAUX PERMÉABLES

Le règlement du PLU de Vaux impose des pourcentages de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

Les matériaux perméables ou alternatifs permettent :

- De limiter l'imperméabilisation du sol sur une parcelle, et ainsi d'assurer une infiltration des eaux pluviales et l'alimentation de la nappe phréatique.
- D'améliorer le microclimat de la parcelle et de son environnement.
- De favoriser la création et la valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Les matériaux et structures utilisés peuvent être :

- Emploi de matériaux poreux : pavés drainants, graviers, clinker, dallage mosaïque sans jointement béton, dallage avec couche de gravier/sable, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse
- Aménagement de chaussées drainantes
- Enherbement des places de parking
- Espace vert, espace de pleine terre

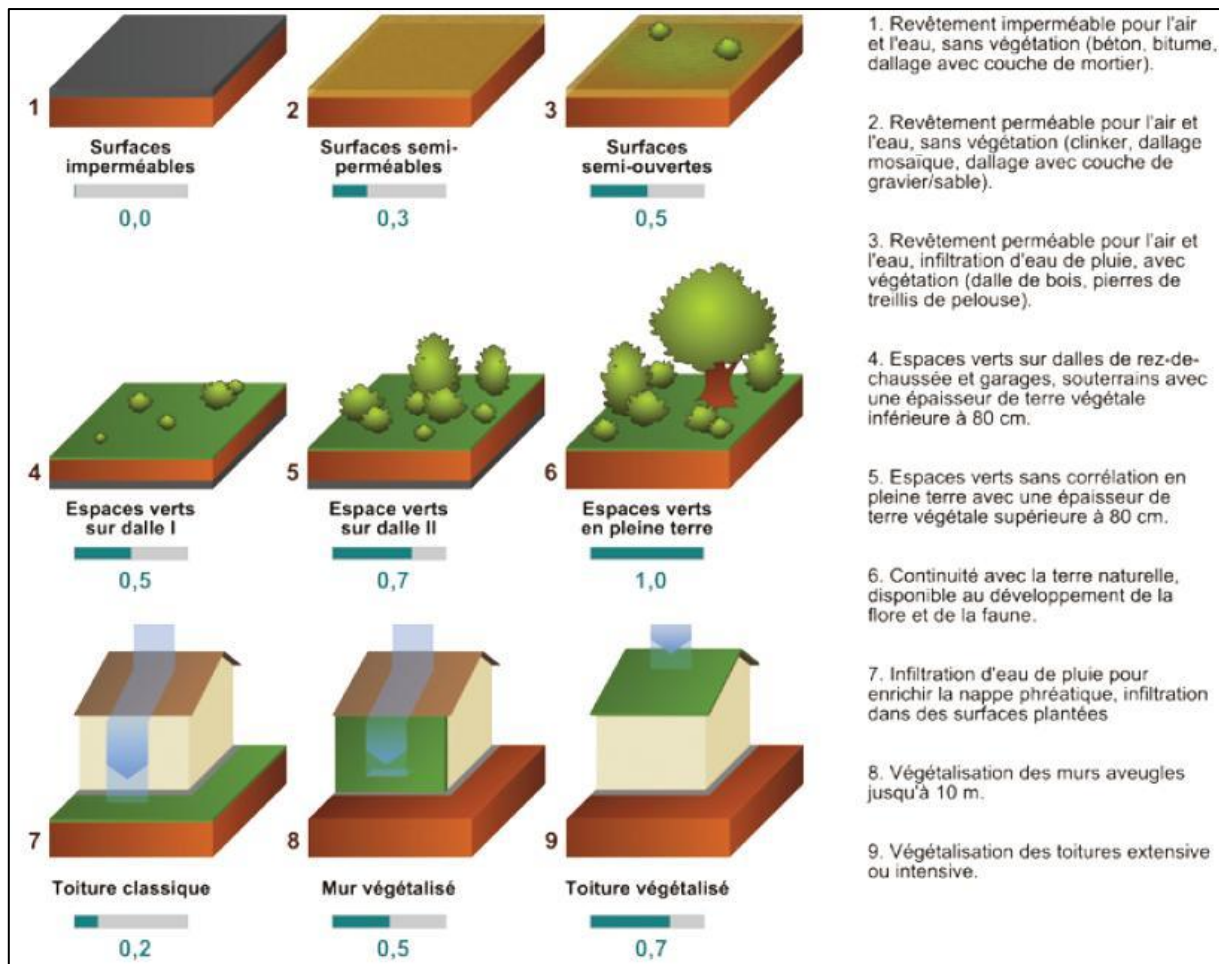


Illustration du lien entre les matériaux utilisés pour le traitement d'une parcelle et sa perméabilité

ANNEXE 3 - DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitat	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cet e sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cet e sous-destination recouvre également <ul style="list-style-type: none"> - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cet e sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cet e double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>

Commerce et act vités de services	Art sanat et commerce de détail	Construct on commerciale dest née à la présentat on et vente de bien directe à une clientèle. Construct on art sanale dest née principalement à la vente de biens ou de services. Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télémat que, ou organisés pour l'accès en automobile. Cet e sous-dest nat on inclut également l'art sanat avec une act vité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'art sanat avec une act vité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coif ure...
	Restaurat on	Construct on dest née à la restaurat on ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cet e sous-dest nat on n'inclut pas la restaurat on collect ve qui const tue une prestat on proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administrat on ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Construct on dest née à la présentat on et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Act vité de services où s'ef ectue l'accueil d'une clientèle	Construct on dest née à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestat on de services et accessoirement la présentat on de biens. Construct ons où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les construct ons permet ant l'accomplissement de prestat ons de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des part culiers. Cet e sous-dest nat on inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences dest nées à la locat on de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cet e catégorie. Il est en ef et considéré que la vente de forfait téléphonique const tue l'act vité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et tourist que	Construct on dest née à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Hôtels ainsi qu'à toutes les construct ons démontables ou non dest nées à délivrer des prestat ons hôtelières au sens du b) du 4° de l'art cle 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestat ons suivantes : pet t déjeuner, net oyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et récept on, même non personnalisée, de la clientèle. Cet e sous-dest nat on recouvre notamment l'ensemble des construct ons à vocat ons tourist ques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résident els de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cet e sous-dest nat on recouvre également les bât ments nécessaires au fonct onnement des terrains de campings et, des parcs résident els de loisirs.
	Cinéma	Construct on répondant à la déf nit on d'établissement de spectacles cinématographiques (ment onné à l'art cle L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collect f et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrat ons publiques et assimilés	Construct on dest née à assurer une mission de service public. Cet e construct on pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construct on de l'Etat, des collect vités territoriales, de leurs groupements. Construct on des personnes morales invest es d'une mission de service public. Toutes les construct ons des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonct on principale du bât ment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des construct ons

		permet ant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitent aires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cet e sous-dest nat on recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.</p> <p>Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics.</p> <p>Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.</p> <p>Construction industrielle concourant à la production d'énergie.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques</p>
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	<p>Équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement.</p> <p>Équipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance.</p> <p>Équipement d'intérêt collectif hospitalier.</p> <p>Équipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>
	Salles d'art et de spectacles	<p>Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle.</p> <p>Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cet e sous-dest nat on n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
	Équipement sportif	<p>Équipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p>Équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cet e sous-dest nat on recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...</p> <p><i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i></p>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	<p>Équipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: réforme des destinations publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>

		<i>Exemples cités par l'arrêté : salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i>
Autres act vités des secteurs secondaire ou tert aire	Industrie	Construct on dest née à l'act vité extract ve et manufacturière du secteur primaire. Construct on dest née à l'act vité industrielle du secteur secondaire. Construct on art sanale du secteur de la construct on ou de l'industrie. Services de product on, de construct on ou de réparat on suscept ble de générer des nuisances. Construct ons industrielles ou art sanales af liées à l'industrie (construct on automobile, construct on aéronaut que, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une act vité peut s'apprécier au regard de la nature des opérat ons de transformat on ou de product on qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'act vité art sanale peut se déf nir en applicat on de l'art cle 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modif é par l'art cle 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Entrepôt	Construct on dest née au stockage des biens ou à la logist que. Cet e sous-dest nat on inclut notamment les locaux logist ques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construct on dest née aux act vités de direct on et de gest on des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tert aires. Construct ons dest nées au travail tert aire, les sièges sociaux des entreprises privées et les dif érents établissements assurant des act vités de gest on f nancière, administrat ve et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposit on	Construct on dest née à l'événement el polyvalent, l'organisat on de salons et forums à t tre payant. Construct ons de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposit on, les parcs d'at ract on, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construct ons dest nées à la préparat on de repas commandés par voie télémat que. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ANNEXE 4 - LISTE DES ESPECES VEGETALES

LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Source : Extrait de la Charte Architecturale et Paysagère
de l'ancienne communauté de communes de la Région de Montamarault

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz.	Alisier blanc, torminal
<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	Aubépines épineuse, monogyne
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
<i>Betula</i> L.	Bouleau
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Bourdaïne
<i>Buxus</i> L.	Buis
<i>Prunus avium</i> L.	Cerisiers de Sainte-Lucie, à grappes
<i>Carpinus</i> L.	Charme
<i>Castanea</i> Mill.	Châtaigner
<i>Quercus petraea</i> (Matt.) Liebl.	Chênes sessile, pédonculé
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Cornouillers mâle, sanguin
<i>Rosa rubiginosa</i> L.	Eglantier
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erables champêtre, sycomore, plane
<i>Fraxinus</i> L.	Frêne
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx
<i>Syringa vulgaris</i> Linné.	Lilas des jardins
<i>Prunus avium</i> L.	Merisier
<i>Mespilus germanica</i> L.	Neflier
<i>Corylus</i> L.	Noisetier
<i>Juglans x intermedia</i> J.	Noyers noir, commun, hybride
<i>Ulmus resista</i>	Orme resista
<i>Populus nigra</i> L.	Peuplier noir
<i>Pyrus pyrastrer</i> L.	Poiriers commun, sauvage
<i>Malus sylvestris</i> L.	Pommier sauvage
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunellier
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.	Prunier myrobolan
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-accacia
<i>Salix purpurea</i> L.	Saules blanc, marsault, pourpre
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Sureaux noir, à grappes
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia</i> L.	Tilleul
<i>Populus tremula</i> L.	Tremble
<i>Ligustrum</i> L.	Troène
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viornes lantane, obier
<i>Abelia</i> R.Br.	Abélias
<i>Amelanchier</i> Medik.	Amélanchiers
<i>Ceanothus</i> L.	Céanothes
<i>Lonicera</i> L.	Chèvrefeuilles
<i>Chaenomeles japonica</i> (Thunb.) Lindl. ex Spach.	Cognassier du Japon
<i>Cornus</i> L.	Cornouillers
<i>Deutzia</i> Thunb.	Deutzias
<i>Genista</i> L.	Genêts
<i>Ribes sanguineum</i> Pursh.	Groseiller à fleurs
<i>Hydrangea</i> L.	Hortensiais
<i>Lavatera</i> L.	Lavatères
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Lilas
<i>Physocarpus</i> (Cambess.) Raf.	Physocarpus
<i>Philadelphus</i> L.	Seringat

LE BOCAGE BOURBONNAIS

La haie : ses essences variées

Arbres de haut jet	<ul style="list-style-type: none"> Érable Chêne pédonculé Charme Frêne Noyer Châtaignier Merisier Poirier Sorbier ...
Arbustes	<ul style="list-style-type: none"> Noisetier Prunelier Aubépine Cornouiller sanguin Lilas commun Charmille Fusain Sureau Viorne lantane Viorne obier Églantier Chèvrefeuille des haies Clématite des haies Troène commun Houx Amélanchier Érable champêtre ...
Strate herbacée	<ul style="list-style-type: none"> Fétuque Prêle Mauve Vesce Achillée Coquelicots Bleuets Pissenlits Bourse à pasteur Géranium robert ...

Source : CAUE 03

LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Source : Liste actualisée et hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes, Mars 2020,
Conservatoire Botanique National, DREAL Auvergne Rhône-Alpes

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Achillée à feuilles de crithme
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante, Faux-vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Amorphe buissonnante
<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse filicule
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia de David
<i>Bunias orientalis</i> L.	Bunias d'Orient
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Campylope infléchi
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Élodée de Nuttall
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Vergerette annuelle
<i>Erigeron canadensis</i> L. (b.)	Érigéron du Canada
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz. (b.)	Vergerette de Sumatra
<i>Galega officinalis</i> L.	Galéga officinal
<i>Heracleum mantegazzium</i> L.	Berce du Caucase
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie douteuse
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Ludwigie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle aquatique
<i>Panicum capillare</i> L.	Panic à petites graines
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vigne vierge
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	La Renouée du Japon
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renouée de Bohême
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage géant
<i>Symphyotrichum</i> gr. <i>novi-belgii</i> (inclus <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novi-belgii</i> et <i>S. x salignum</i>)	Aster des jardins
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	Vallisnérie spiralee
<i>Vitis</i> gr. <i>riparia</i> (inclus <i>Vitis rupestris</i> et <i>riparia x rupestris</i>)	Hybride entre la Vigne des rives et la Vigne des rochers
<i>Xanthium orientale</i> L.	Lampourde d'Orient