# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Fer Cher Pays Florentais

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## PIECE 4.1 : Règlement écrit

**Approuvé par le Conseil Communautaire le 23 juin 2021**
**Modification simplifiée approuvée par délibération du 5 septembre 2024**


1 DISPOSITIONS GENERALES
2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
7 ANNEXES



ASTYM Urbanistes conseil
Agence ALAIN GAUTRON
Catherine Aubel paysagiste d.p.l.g.
THEMA environnement



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Table des matières

**DISPOSITIONS GENERALES ..... 5**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ..... 6

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 10**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ..... 11
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 11*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 11*
*III) Equipement et réseaux ..... 16*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 19
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 19*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 20*
*III) Equipement et réseaux ..... 29*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 31
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 31*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 32*
*III) Equipement et réseaux ..... 38*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ..... 40
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 40*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 41*
*III) Equipement et réseaux ..... 46*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE (EQUIPEMENTS PUBLICS) ..... 48
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 48*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 48*
*III) Equipement et réseaux ..... 50*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX ..... 53
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 53*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 54*
*III) Equipement et réseaux ..... 59*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) ..... 62**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU ..... 63
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ..... 63*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 64*
*III) Equipement et réseaux ..... 68*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX ..... 72
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 72*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 73*
*III) Equipement et réseaux ..... 77*
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ..... 79
*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 79*
*II) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 80*
*III) Equipement et réseaux ..... 81*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ..... 82**

*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 83*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 85*
*III) Equipement et réseaux ..... 91*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) ..... 94**

*I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ..... 95*
*II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 97*
*III) Equipement et réseaux ..... 103*

**ANNEXES ..... 106**

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 106
*Commune : Lunery ..... 107*

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

*Commune : Villeneuve sur Cher* ..... *109*
*Commune : Saint Florent sur Cher* ..... *110*
ANNEXE 2 : BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER D'AFFECTATION ..... 111
*Commune : Civray* ..... *111*
*Commune : Lunery* ..... *113*
*Commune : Mareuil sur Arnon* ..... *113*
*Commune : Plou* ..... *114*
*Commune : Primelles* ..... *115*
*Commune : Saint Caprais* ..... *116*
*Commune : Saugy* ..... *118*
*Commune : Villeneuve sur Cher* ..... *119*
ANNEXE 3 : LISTE DESCRIPTIVES DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE ..... 120
ANNEXE 4 : LISTE DE VEGETAUX ..... 140
*Objet de cette liste* ..... *140*



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# DISPOSITIONS GENERALES



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Article 1 : champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la communauté de communes FerCher Pays Florentais sur les communes de Civray, Lunery, Mareuil-sur-Arnon, Plou, Primelles, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Saugy, Villeneuve-sur-Cher.
Un lexique est également inséré.

## Lexique

**Abri de jardin :** bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :**

- L'accès correspond à la limite de la parcelle donnant directement sur la voie ; limite qui peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

**Acrotère :**

- Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente. Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

**Affouillement de sol et exhaussement :**

- Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

**Alignement :**
Désigne, au sens du présent règlement :

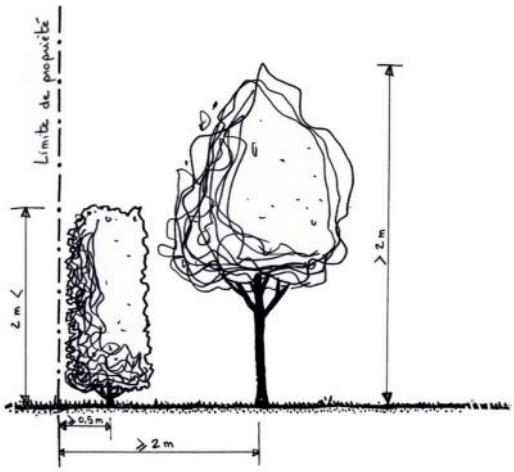
- La limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine,
- Le terme ≪ limite qui s'y substitue ≫ désigne :
  - la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie,
  - la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

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

**Clôture :**
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

**Clôtures végétales** : Associée au végétal, le grillage de la clôture devient invisible à l'œil tout en assurant la sécurité et l'intimité. Une liste de végétaux est jointe en Annexe *(Annexe -)* pour accompagner les porteurs de projet dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024




RÈGLE DE RECUL & DE BON VOISINAGE
Rappel : Selon l'article 671 du Code Civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la limite de propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie). Pour une plantation dont la hauteur est supérieure à 2 m, la distance minimale par rapport à la propriété voisine passe à 2m

**Egout du toit** :
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise publique** :
Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

**Espaces Verts** (surfaces perméables, espaces non construits) :
- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées,
- les zones pavées (si les joints sont perméables),

**Espaces Verts Complémentaires :**
Les espaces verts complémentaires peuvent être de différentes natures. Il s'agit en plus des surfaces minimales à prévoir en pleine terre de prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

**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.

**Haie mixte :**
Haie composée de plusieurs essences végétales, persistantes et / ou caduques.
Haie vive (ou haie libre)
Haie non taillée, hors tailles d'entretien respectant la silhouette naturelle des végétaux.

**Faîtage** :
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclines selon des pentes opposées.

**Gîtes, chambres d'hôtes** : les gîtes et les chambres d'hôtes peuvent relever d'une destination différente de celle de logement si elle remplit au moins trois des conditions suivantes : "petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception" (article 261-D du CGI). La création de gîte ou chambres d'hôtes devra répondre aux conditions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- les chambres d'hôtes ou gîtes devront être intégrés au(x) bâtiments(s) de l'habitation
- se limiter à 5 chambres
- le propriétaire devra résider dans l'habitation.

**Houppier** :
Il correspond à la partie de l'arbre située au-dessus du tronc, qui comprend la ramure et le feuillage. Pour le calcul des espaces verts complémentaires, la surface prise en compte est la superficie projetée au sol du houppier.

**Opération groupée :**
Constructions simultanées de plusieurs bâtiments indépendants sur une même zone. Ne pas confondre avec le lotissement. (Glossaire FNCAUE)

**Pleine terre :**
Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

**Qualité environnementale des bâtiments (QEB) :**
Caractéristiques des bâtiments et de leurs équipements propres à limiter leur impact sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur sain et confortable.

**Réhabilitation :**
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante

**Superstructure :**
La superstructure est la partie d'une construction qui se trouve au-dessus du niveau du sol. Elle diffère donc de l'infrastructure (la partie de la construction qui est en dessous du niveau du sol).

**Surface de plancher :**
Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorises ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes a des logements, des lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, des lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

**Toiture-terrasse :** Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8%. « Un toit-terrasse est un dispositif architectonique selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple (Wikipédia) ».

**Assiette foncière** :
Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

**Vêture** :
Est considérée comme vêture l'ensemble des matériaux assurant la protection et l'habillage d'une façade. La mise en valeur de tous types de bâtiment. La signification du mot « vêture » a dérivé, jusqu'à recouvrir l'ensemble des peaux rapportées sur les façades de bâtiment, hormis les peintures et les enduits.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### *1.1 Zones soumises au risque d'inondation*

Interdiction totale des constructions et/ou installations dans une bande de 5 mètres le long des cours d'eau.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi du Cher et le PPRi de la rivière Arnon), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions règlementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

### Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *3.1 Emprise au sol*

Règlementée par zone

#### *3.2 Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant les travaux.
Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### *4.1 Qualité urbaine*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée. Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre les pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes

## *4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

### 4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la réglementation en vigueur.

### 4.2.2 Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et à minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## *4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chainage d'angle, …).

Prescriptions relatives aux clôtures patrimoniales : la démolition ponctuelle ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel. En cas de mauvais état, elles peuvent être reconstruites en ayant recours aux mêmes matériaux.

## *4.4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :
Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouverture, etc.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

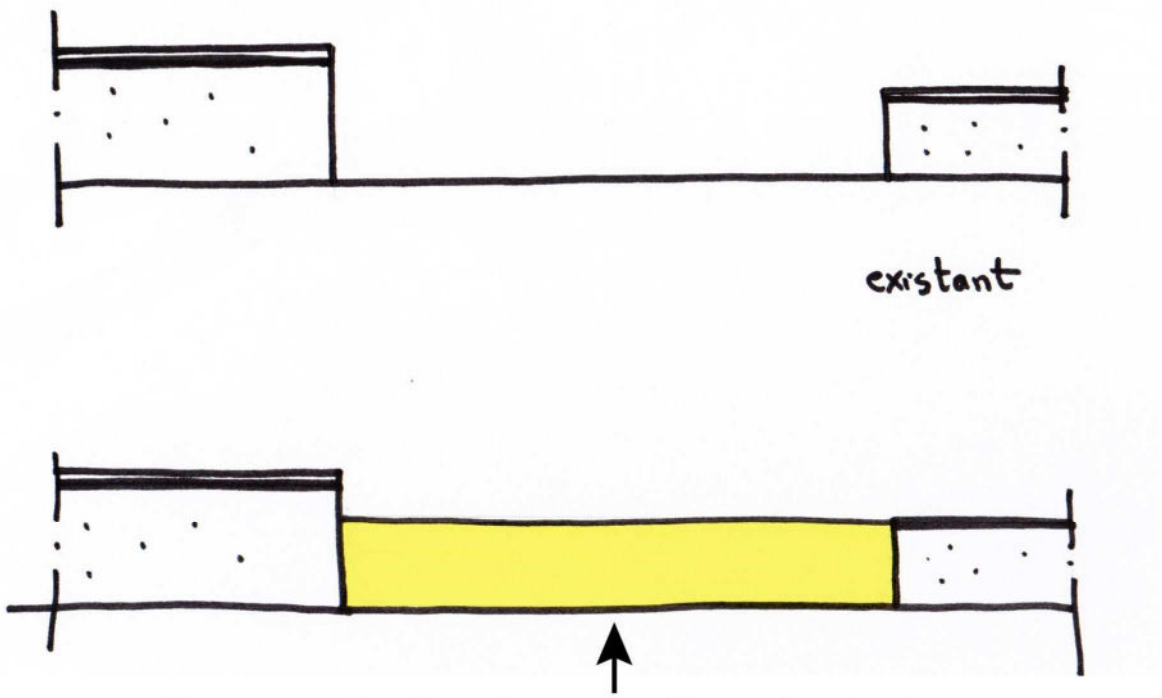
Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.
Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures ou ils se trouvent.

**- Prescriptions relatives aux clôtures :**

Si la clôture s'insère entre des clôtures existantes de différentes hauteurs, sauf disposition contraire aux dispositions générales, elle doit s'adapter à la hauteur la plus basse.




clôture créée alignée sur la clôture la plus basse

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.
En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'essences locales. Sauf en cas de réhabilitation ou restauration de dispositifs existants, les


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.
Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales.

> **Sont proscrits** : les canisses, les brandes, les formes complexes, les imitations grossières de matériaux, les surélévations non harmonieuses, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### *5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.
L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste annexée au règlement.

### *5.2 Haies, alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.
Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avéreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

### *5.3 Espaces ouverts paysagers ou cœurs d'îlot à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Les espaces paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.
Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

- <u>Parcs et jardins liés au bâti patrimonial :</u>
  Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure ou leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les extensions du bâti existant et annexes de moins de 20m2 y sont autorisées ainsi que les piscines dans une limite de 50m2.
  Ces secteurs devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs.
  Le choix des végétaux devra être adapté à la composition et aux caractéristiques du parc, et de son contexte patrimonial. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

- <u>Cœurs d'ilot :</u>
  Ils doivent être traites en espaces verts de pleine terre et plantés. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, abris vélos, cheminements

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

doux, bacs de compostage légers, …). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.

### *5.4 Les jardins cultivés ou partagés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Les jardins cultivés ou partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraichage d'une emprise au sol inférieure à 12 m2 et d'une hauteur totale inférieure à 3,2 mètres.

### *5.5 Les mares et bassins d'eaux pluviales, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Pour les mares et bassins d'eaux pluviales figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

### *5.6 Espaces verts*

Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, 50 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts.

## Article 6 : stationnement

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
    - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
    - En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
    - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
    - Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m2 de surface de plancher, pour une construction de 50m2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m = 12,5 m2.
- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.
- Plantations : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement

### *6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions*

Destinations ou sous-destinations - Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorises :

Commerce et activités de service

- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m2, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m2 et inférieure ou égale à 1 000 m2, il est exigé au minimum :
  - Un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins.

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m2, il est exigé au minimum :
  - Un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10 m2.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- - Bureaux : au minimum 1,5% de la surface de plancher
- - Industries et entrepôts, au minimum :
  - Des places visiteurs à définir en fonction des besoins

L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### *7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3,5 m de large sera imposé.
Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces espaces de devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, permettant de les assimiler à des placettes.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.
Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### *7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets*

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera accepté. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### *8.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### *8.2 Eaux usées*

#### 8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente (Communauté de Communes Fer Cher - Pays Florentais).

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

### 8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.
Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

## *8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales*

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et/ou à l'atteinte des seuils de qualité.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.
Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Ville de Saint-Florent : les eaux pluviales doivent être récupérées sur les propriétés.

## *8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## *8.5 Défense incendie*

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



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone Ua

« *La zone **Ua** englobe les espaces de tissu bâti ancien rural mixte ou bâti originel. **La zone Ua1 concerne l'aménagement urbain de Rosières** (extraits du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone Ua secteurs compris, sont interdits :

- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition des bâtiments indiqués à conserver.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans l'ensemble de la zone Ua secteurs compris (Ua1), sont autorisés sous conditions :

- Les extensions, constructions et installations d'exploitations agricoles et forestières, à condition :
  - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - Que l'extension, soit limitée à 30% maximum de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le but d'adapter les bâtiments à leurs fonctions nouvelles, les modifications mineures des percements des bâtiments, la démolition de certaines constructions ou parties de constructions pourra se faire suivant l'avis des Bâtiments de France (ABF) dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles : - bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte, par exemple - constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradation ne permet pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

# II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

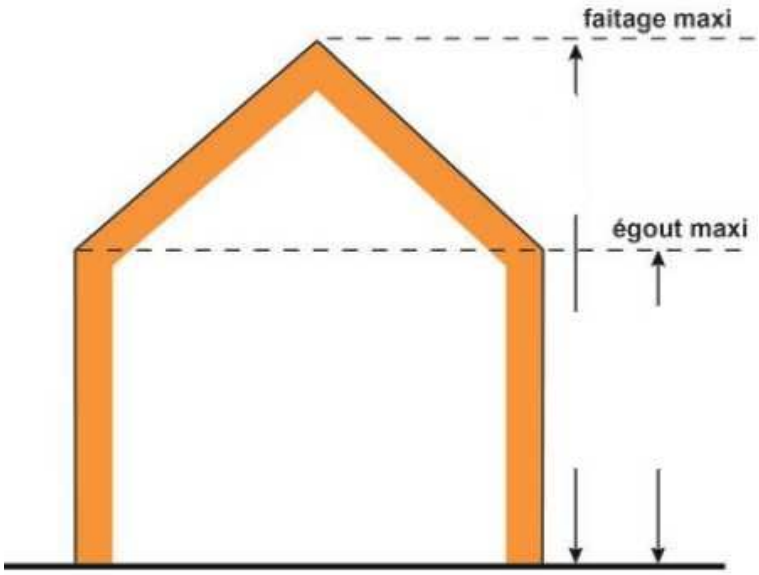
## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *3.1 Emprise au sol des constructions*

Non règlementée

### *3.2 Hauteur des constructions*




#### *3.2.1 Dispositions générales*

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone Ua, hors secteurs Ua1

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit
  La reconstruction à l'identique suite à un sinistre de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée sans que la hauteur initiale soit dépassée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au faitage ou au point le plus haut.
- La hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire.

Dans le seul secteur Ua1

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage ou au point le plus haut.

Toutefois la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

### *3.2.2 Dispositions particulières*

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Cas des constructions existantes légalement implantées qui ne respectent pas les dispositions du règlement :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- - La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

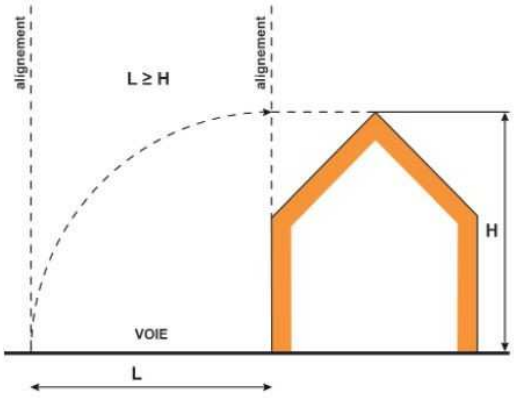
## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

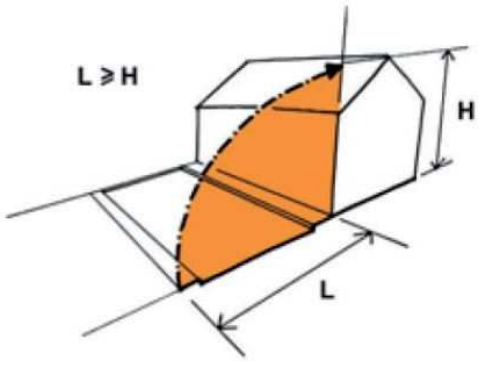
### *3.3.1 Dispositions générales*

Dans la zone Ua, secteurs Ua1 compris

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m de la voie. Toutefois dans le cas d'une extension, la distance pourra être moindre pour respecter l'implantation existante.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées sous condition :




La distance (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (H), soit L ≥ h avec un minimum de retrait de 3m par rapport aux voies.

Dans le seul secteur Ua1

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines.

En fonction de l'implantation des bâtiments voisins, les constructions devront :

- soit s'implanter à l'alignement,



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- soit chercher à s'implanter dans le prolongement des constructions voisines et conserver les caractères architecturaux anciens et urbains propres à la cité de Rosières.

### *3.3.2 Dispositions particulières*

Cas des constructions existantes légalement implantées qui ne respectent pas les dispositions du règlement

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

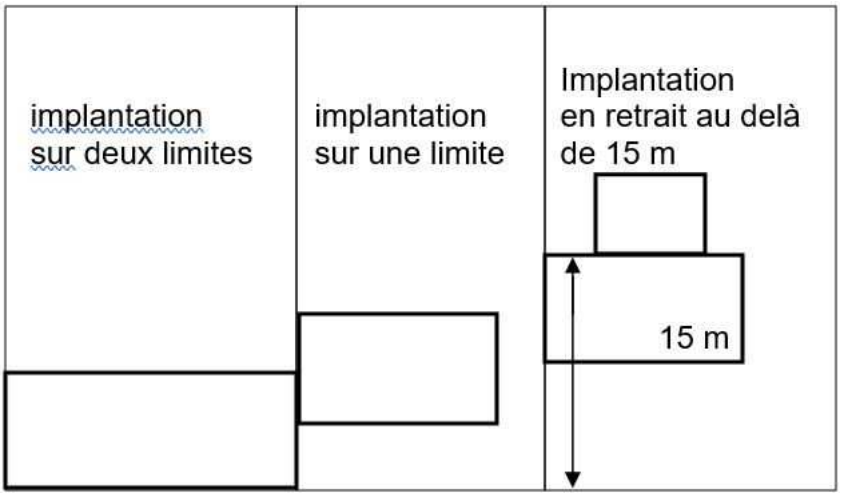
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions en second rideaux

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*




*(Schéma indicatif)*

### 3.4.1 Dispositions générales

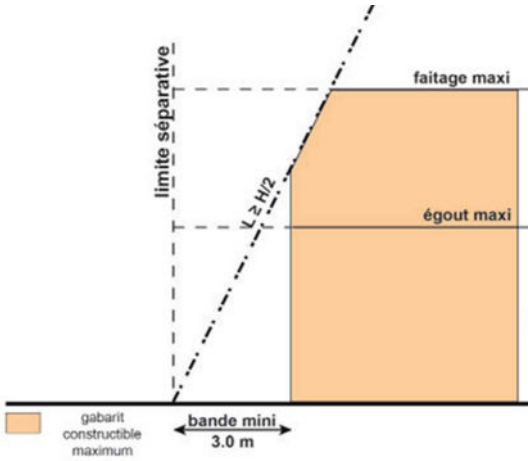
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Dans la zone Ua, hors secteurs Ua1

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit L ≥ h/2, min 3m).
  Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne…



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

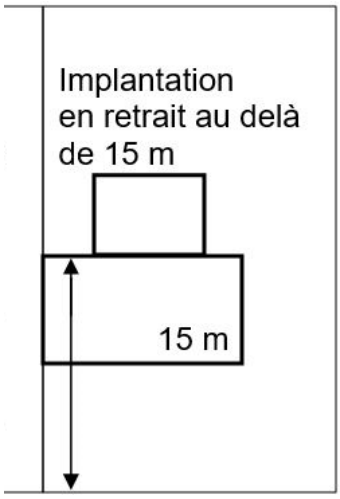



Dans le seul secteur Ua1

Dans une bande de 15m de profondeur, à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- - Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inferieure a 3m, soit L ≥ h/2, min 3m).

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne…




Au-delà de la bande des 15m

- Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit L ≥ h/2, min 3m).
  Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne…

Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :

- que la hauteur n'excède pas 3,5m, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le Faitage n'est pas adosse à la limite séparative ;

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, dans la limite de la hauteur de l'immeuble ou du mur préexistant.

### 3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes
- L'implantation des constructions annexes doit respecter l'article 3.4.1.

Cas des piscines
- Les bassins de piscine couverte ou non couverte doivent être implantées en respectant une marge de reculement de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

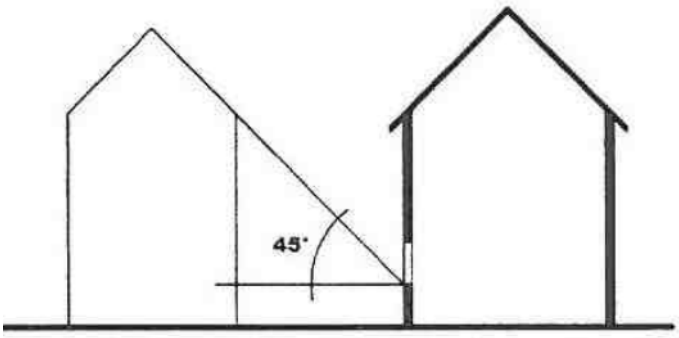


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

#### 3.5.1 Dispositions générales

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.




- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m (soit d ≥ h/2, min 2m).
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 2 m.

#### 3.5.2 Dispositions particulières

Cas d'opérations groupées
- La distance entre deux constructions à usage d'habitation n'est pas règlementée.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

- Façades

  *Rénovation, aménagement du bâti ancien :*

  La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect des caractéristiques locales, de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

  Le percement de baies et d'ouvertures dans des bâtiments existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

  Les extensions et les annexes devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie, des matériaux et des couleurs avec la construction principale.

  Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêture.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées…) est interdit sur toutes les façades.

*Constructions nouvelles, annexes :*
Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.
Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Dans le seul secteur Ua1 :
Des modifications de l'aspect pourront être autorisées pour permettre l'adaptation des bâtiments à leurs nouvelles fonctions et aux conditions d'habitabilité contemporaines. Le traitement des façades doit être homogène sur les habitations mitoyennes.
*Constructions nouvelles, annexes :*
Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du plan originel et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.
Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

- <u>Toitures</u>

*Rénovation, aménagement du bâti ancien, constructions nouvelles et annexes :*
- Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant sur la partie visible du domaine public.
- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
-Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)
- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
- Les toitures-terrasses ou toitures plates peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles d'architecture contemporaine, pour des aspects architecturaux, pour tous types de bâtiments, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures de l'ensemble construit. Elles seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.
- Les toitures des annexes (abris de jardin, garages, pergolas, vérandas…) peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

<u>Dans le seul secteur Ua1 :</u>
*Rénovation, aménagement du bâti ancien, constructions nouvelles et annexes :*
- Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- Souches de cheminées en briques apparentes et mitrons en terre cuite.

- Clôtures

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
*Pour les clôtures sur le domaine public :*
La hauteur est mesurée à partir du domaine public.
- Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :
Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. Sont interdits les panneaux de bois et les éléments rapportés (de type bâches, brandes, canisses, haies artificielles…). La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,50 m.
- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.

*Pour les clôtures implantées en limite séparative :* la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de murs, grillages : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces

Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Dans le seul secteur Ua1
Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- Clôture végétale
- Grille ou d'un grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal
- Muret enduit n'excédant pas 1,20 m de hauteur

Soubassement enduit ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage.

- Clôtures de hauteur inférieure à 1,80m et non occultante
- Portillon métallique ou en bois, à barreaudage, de même hauteur que les clôtures
- Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter.

- Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les constructions doivent être implantées de manière à conserver les arbres existants.

- Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être végétalisées.

- Les aires de stationnements de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, si réalisable compte tenu du tissu urbain ou de la morphologie de la parcelle.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement et 1m2 affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100m2 de surface de plancher réalisés.

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- De 250 m2 de surface de plancher à 500 m2 de surface, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Synthèse des dispositions de la zone Ua

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | X | | |
| Hébergement | X | | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | X | | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | Camping, caravaning | |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | | X |
| Exploitation forestière | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | X |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone Ub

*« Zone urbaine des extensions récentes, des secteurs pavillonnaires aux caractères du XXème siècle. La zone d'urbanisation Ub1 concernant le secteur de la ZAC du Bois d'Argent. (Extrait du rapport de présentation) »*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone Ub, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- La démolition des bâtiments indiqués à conserver
- Les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Dans le secteur Ub1

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

Dans l'ensemble de la zone Ub, sont autorisés sous conditions :



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
  - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration et activités de service accueillant de la clientèle à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui les desservent.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

# II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *3.1 Emprise au sol des constructions*

##### 3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### *3.2 Hauteur des constructions*

##### 3.2.1 Dispositions générales

Dans la zone Ub,

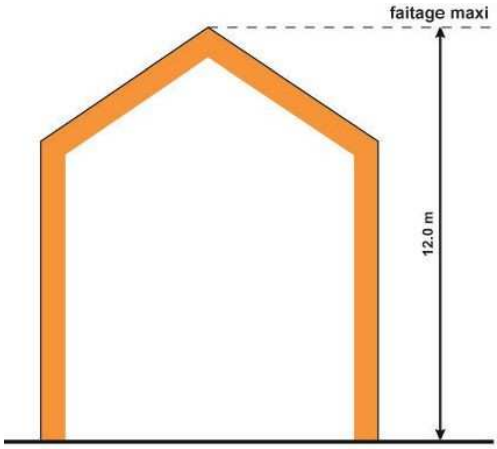
Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales traditionnelle ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments collectifs ne doit pas excéder 12 m au faitage ou au point le plus haut.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024




*(Schéma indicatif)*

### 3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

- La reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m, cheminée et autres superstructures exclues. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :

- Les constructions devront être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- Des retraits ou des saillies non conformes aux dispositions précédentes pourront être autorisés dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine. En particulier, une construction nouvelle peut reprendre le retrait d'une construction voisine même si elle ne respecte pas les prescriptions ci-dessus.

### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions en second rideaux
Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- Lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- Ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### 3.4.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone :
Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

### 3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes :
- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 4 m au point le plus haut.

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en retrait de la limite séparative. Dans ce cas la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m (soit $d \geq h/2$, min 2m).

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :
- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- Dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- Ou dans le prolongement de la construction existante.

Les piscines :
Les bassins de piscine non couverte et couvertes doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

## *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 3.5.1 Dispositions générales

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 m (soit d ≥ h/2, min 2m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 2m minimum.

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 2m.

### 3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Cas des constructions à usage d'activités
- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

- Façades

  Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

  Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

  - Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêture.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées…) est interdit sur le domaine public.

- Toitures

  - Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
  - Les panneaux solaires sont autorisés.
  -Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)
  - Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

  *Autre type de toiture :*

  - Les toitures-terrasses ou toitures plates seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les toitures pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal :

. Soit à l'identique,

. Soit, d'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier…peut être autorisé.

. Les toitures des annexes (abris de jardin, garages, pergolas, vérandas…) peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :
Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.
Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.

L'utilisation de poteaux et plaques en béton préfabriqué est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Sont interdits les panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles…).

Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :
Les clôtures sur voirie ne doivent pas dépasser 1,50 m et devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes : clôture végétale, de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. Soubassement ne pouvant excéder 0,60 mètres.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de murs, grillages, et devront être traitées sur leurs deux faces. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2m.

Dans le secteur Ub1
Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- Haie d'une hauteur de 1,80 m maximum
- Clôtures de hauteur maximum à 1,50m et non occultante : Grille ou grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal, disposé sur un mur bahut.
- Muret, soubassement enduit ne pouvant excéder 0,60m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage.
- Portillon de même type et hauteur que les clôtures
- Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.

Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est égale à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

## Article 6 : stationnement

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

- Pour les constructions à usage d'habitation,
Dans le cas de places crées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables, les places créées peuvent être uniquement couvertes.

- Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

- Plantations : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement

- Pour les immeubles collectifs : une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, et 1m2 affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100m2 de surface de plancher réalisés.

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage artisanal et commerce de détail, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- de 250 m2 de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée,
- d'au moins 500 m2 de surface de plancher, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

### Synthèse des dispositions de la zone Ub

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | X | | |
| Hébergement | X | | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | X | | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | Camping, caravaning | |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | X | |
| Exploitation forestière | | X | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone Uc

« Zone urbaine des hameaux pouvant être densifiés. *(Extrait du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone Uc, sont interdits :

- Les commerces de gros,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination économique (espaces de vente) à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion….
- Les campings et les caravanings à la condition que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et avec la proximité d'habitation.
- Les habitations légères de loisir :

  1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
  3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
  4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Le changement de destination des locaux dans les bâtiments agricoles identifiés dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les bâtiments agricoles **:** à conditions que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…
- Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
    - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
    - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…
    - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Le stationnement temporaire des caravanes isolées sous condition d'un emplacement par îlot.
- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *3.1 Emprise au sol des constructions*

##### 3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

##### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### *3.2 Hauteur des constructions*

##### 3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :
- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

##### 3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

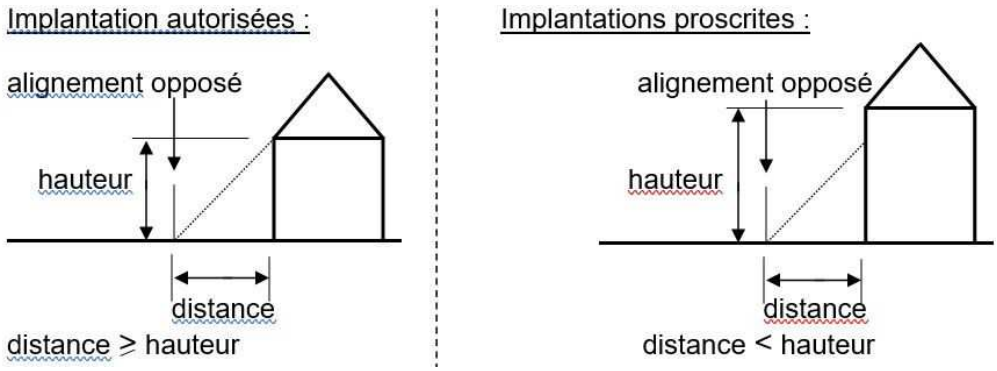
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'activités
La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 8 m, cheminée et autres superstructures exclues. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

## *3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1 Dispositions générales

Les constructions devront être implantées selon les règles suivantes :
- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit d ≥ h.




- Des retraits ou des saillies non conformes aux dispositions précédentes pourront être autorisés dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine. En particulier, une construction nouvelle peut reprendre le retrait d'une construction voisine même si elle ne respecte pas les prescriptions ci-dessus.

### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :
Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des constructions en second rideaux
Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
- Lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- Ou, lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions à usage d'activités

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### 3.4.1 Dispositions générales

Dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 8 m à l'égout du toit sur cette limite, ou en retrait.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (soit d ≥ h/2, min 3m).

-Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.
Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne…

### 3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes :
- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 4 mètres à l'égout du toit.

- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en retrait de la limite séparative. Dans ce cas la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit d ≥ h/2, minimum 3 m).
Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

Les piscines :
Les bassins de piscine non couverte ou couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

## *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

### 3.5.1 Dispositions générales

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit d ≥ h/2, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 2m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 3m.

### 3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.
Cas des constructions à usage d'activités
- L'implantation des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

- Façades
  - Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêture.

  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées…) est interdit sur le domaine public.

- Toitures
  - Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

  -Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)

  - Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

  *Autre type de toiture :*
  D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier…peut être autorisé.
  Les toitures-terrasses ou toitures plates peuvent être autorisées dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé : Elles seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures
  - Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les clôtures sur voirie : devront être constituées de murets (hauteur maxi 1,50 m), ou murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres.

- Les clôtures en limite séparative : doivent être constituées de murs, ou grillages doublés ou non d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

- En limite de zones agricoles (A) ou naturelles (N) : doivent être constituées de clôtures végétales, grillages doublés d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.

- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces

- Les travaux de rénovation sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
- Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.

- L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au niveau du domaine public.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée.

Une liste de végétaux est jointe en Annexe pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Rappel : Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

- Dans le cas de places crées lors d'un changement de destination ou suite à une augmentation du nombre de pièces habitables :
Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

- Pour les constructions à usage de logement : une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - Doit être adapté au type d'activité et sans nuisance ou risques pour le voisinage.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Synthèse des dispositions de la zone Uc

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | X | | |
| Hébergement | X | | |
| **Commerces et activités de service** | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Artisanat et commerce de détail | | | X |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | | X |
| Exploitation forestière | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | | | X |
| Centre de congrès et d'exposition | | X | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone Ue (Equipements publics)

*« Zone urbaine des équipements publics. (Extrait du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone Ue sont interdits :
  - Les exploitations agricoles et forestières,
  - Les dépôts de véhicules,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisés sous conditions :

  - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
  - Les campings et caravanings, habitations légères ou de loisirs, sous réserve :
    - . Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - . Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, …
    - . Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *3.1 Emprise au sol des constructions*



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### *3.2 Hauteur des constructions*

#### 3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

### *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

- Le long de la RD 151, les constructions devront respecter la marge d'inconstructibilité définie par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

- Le long des autres voies, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

### *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inferieure a 3 m (soit $d \geq h/2$, min 3 m).

### *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

- L'implantation des constructions n'est pas règlementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle ou à une architecture contemporaine. L'architecture de chaque projet devra tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

- Façades
  - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

- Toitures
  - La toiture principale comporte deux pentes entre 35° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.
  - Les toitures terrasses et les toitures plates seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Conception et réalisation des clôtures : selon la nature de l'établissement ; en évitant la multiplicité des matériaux ; en recherchant la simplicité des formes et des structures ; en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
Les coffrets techniques et boîtes à lettres sont soigneusement intégrés aux clôtures.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique). Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est égale à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

Habitation :
- Hébergement : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

- Logements : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

Equipements d'intérêt collectif et services publics : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

# III) Equipement et réseaux



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Synthèse des dispositions de la zone Ue

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | X | | |
| Hébergement | X | | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | X | | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X Camping, caravaning |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | **X** | | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | | X |
| Exploitation forestière | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone Ux

*« Zone urbaine à vocation économique ; Ux1 correspondant à la ZAC Terres des Brosses ; Uxer, secteur urbain consacré à un projet d'installation d'équipements photovoltaïque adaptés au sol. (Extraits du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans l'ensemble de la zone Ux, hors secteur Ux1, sont autorisées :

- Les activités de secteurs secondaire ou tertiaire : constructions destinées à l'industrie, entrepôt, bureaux, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
    - . Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - . Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…
    - . Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'activités : d'artisanat et commerce de détail, la restauration, et activités de services accueillant de la clientèle à condition qu'elles soient liées aux constructions, installations ou aménagements autorisés sur la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- Les constructions à destination d'habitation, conciergerie, poste de gardiennage, à condition :
    - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone, et qu'elles fassent partie intégrante de la construction (y compris

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

accolée) ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité, ou l'installation destinée au service public, ou d'intérêt collectif.

- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient dans des bâtiments spécifiques ou dans des enclos de matériaux durables les cachant à la vue du public.

Dans le secteur Ux1 : sont autorisés

- Les constructions destinées à l'industrie, entrepôts, bureaux
- Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
- Les constructions à destination de commerce et activités de service :
  - . artisanat et commerce de détail,
  - . restauration
  - . commerce de gros
  - . activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - . d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - . Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone, et qu'elles fassent partie intégrante de la construction (y compris accolée) ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité ou l'installation destinée au service public ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient dans des bâtiments spécifiques ou dans des enclos de matériaux durables les cachant à la vue du public.

Dans le secteur Uxer : sont autorisés

- Les projets d'installation d'équipements photovoltaïque adaptés au sol
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils soient rendus nécessaires pour l'exploitation des installations photovoltaïques

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## *3.1 Emprise au sol des constructions*

### 3.1.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, hors secteurs
- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'unité foncière.
- Les constructions annexes sont interdites

### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le seul secteur Ux1, sur la commune de Saint-Florent sur Cher, l'emprise au sol autorisée sera conforme aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

## *3.2 Hauteur des constructions*

### 3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris
- La hauteur des constructions principales n'est pas réglementée.
- Pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe de la limite extérieure de la zone d'activités, la hauteur maximum sera réduite à 8m, sur les 10 premiers mètres de profondeur du bâtiment, dès lors que la parcelle contiguë est à destination d'habitation.

### 3.2.2 Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris
- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit d ≥ h avec un minimum de 10 mètres.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500m2 où la distance minimale pourra être de 5m.

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher

- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.
- Les bâtiments implantés sur les parcelles situées le long de la voie de desserte, parallèle à la RN151, devront faire l'objet d'une étude particulièrement soignée de leur architecture depuis la voie.

Une imposition pour l'implantation des façades principales sur rue dans une marge de recul définie au plan général de composition est instituée.

**ZONES NON AEDIFICANDIS**

Dans l'ensemble de la zone Ux à St Florent :

- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier»** : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expresses et routes classées à grande circulation : à 75m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 151, hors agglomération**,** en direction de l'ouest vers Issoudun.

Secteur Ux1 à St Florent sur Cher : ancienne ZAC Terres des Brosses

- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier»** : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expresses et routes classées à grande circulation : à 30 m à l'est vers BOURGES, laquelle zone d'activités fait l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager (Cf : extraits du dossier de réalisation de l'aménagement de l'ancienne ZAC Terres des Brosses – Annexe N° - du PLUi).

### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### 3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, hors secteurs

Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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 5 m.

Toutefois dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone U (tous sous-secteurs inclus), sans préjudice des dispositions relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m.
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation liée à l'activité ou de bureaux.

Les postes de transformation peuvent être implantés en limites séparatives, s'ils ne sont pas soumis au permis de construire (surface au sol > à 20 m2 et la hauteur inférieure à 3 m).

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher
- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

### *3.4.2 Dispositions particulières*

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

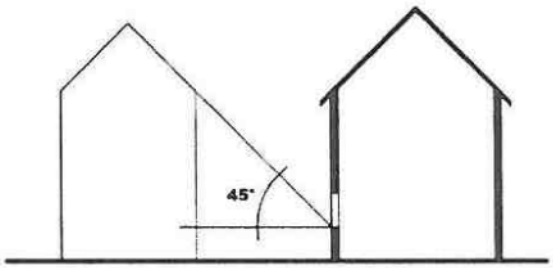
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

### 3.5.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, secteurs compris :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.




### 3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

# Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

Dans la zone Ux, secteurs compris :
L'aspect des constructions et des clôtures doit être particulièrement étudié et celles-ci doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace dans le cadre constitué par le paysage environnant.

- Façades
  Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.
- Clôtures
  Le demandeur devra soumettre à la CCFCPF son projet de clôture sur la voie publique préalablement à tout commencement des travaux. S'il n'est pas édifié de clôture, la limite de propriété sera matérialisée par un traitement paysager.
  - La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-)
  - Les clôtures doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.
  - Les clôtures devront être traitées de la façon suivante : simple grillage (ou panneaux treillage soudé vert) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment, fixé à des poteaux métalliques d'allure légère et de 2m de hauteur maximum ; l'ensemble peut être accompagné d'une haie vive.
  - Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc…
  - Les couleurs de la clôture et du portail doivent être harmonisées.
  - En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences locales. Sauf en cas de réhabilitation ou restauration de dispositifs existants, les clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher
- Les clôtures devront être implantées et conformes aux dispositions des fiches de lot de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *5.1. Dispositions générales dans l'ensemble de la zone Ux (y compris l'ensemble des secteurs) :*

- Les espaces libres (surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

### *5.2 Dispositions spécifiques*

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher
- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions des fiches de lot de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° - ) du PLUi.

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris
Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs et des fournisseurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum à la vue du public par des espaces plantés.

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

- Commerce et activités de service :
Pour les constructions de 250 m2 de surface de plancher ou moins, et pour les constructions de plus de 250 m2 de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25 m2 de surface de plancher au-delà de 250 premiers m2.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
Industrie, entrepôt : au minimum, 1 place pour 100 m2 de surface de plancher
Bureau : Au minimum, 1 place pour 45 m2 de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 1 place de stationnement par logement de gardien.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris :
Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un emplacement de stockage des containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage. Il aura une surface minimum de 10m2.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Dans le seul secteurUx1 :
Des dispositifs particuliers pourront être imposés par la CCFCPF en fonction de l'importance de l'établissement.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Synthèse des dispositions de la zone Ux

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | | X | |
| Hébergement | | X | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | X | | |
| Commerce de gros | | | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | Camping, caravaning | |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | X | | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | X | |
| Exploitation forestière | | X | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | X | | |
| Entrepôt | X | | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU

*« Zones de développement à vocation d'habitat ou mixte (Extrait du rapport de présentation) ».*
Rappel : Les zones 1AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Dans ces secteurs, seules des opérations d'ensemble peuvent être réalisées.

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et spectacles.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières et les mines.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

Sont admis sous conditions :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions à destination :
  - d'habitation (logement, hébergement),
  - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - et de bureaux,
  - Les constructions à destination d'équipements sportifs, les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

# II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

### *3.1 Emprise au sol*

L'emprise au sol ne peut dépasser 30% de la surface de la parcelle

### *3.2 Hauteur des constructions*

Les hauteurs doivent respecter les conditions suivantes, sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement.

- Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.
- La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.
- La hauteur maximale des constructions se mesure : À partir du sol naturel avant les travaux.
    - pour les constructions à usage d'habitations à 6 m à l'égout du toit
    - la hauteur maximale des annexes (constructions accessoires : abris de jardin ou d'animaux, garage, piscine…) autorisée est de 4 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc…
- Les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes,
- Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions, installations,
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *4.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

#### 4.1.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.
L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4.1.2 Performance environnementale

Sans objet

## *4.2 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti ou paysager à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures ou ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs lies à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect. Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, enduits et toitures) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

- <u>Façades</u>
  - Les murs des constructions doivent être :
    - Soit constitués par des matériaux naturels, de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
    - Soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit aux couleurs de la palette locale.
  - Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêture.

  L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses…, ou destinés à un autre usage (tôles ondulées…) est interdit sur le domaine public, les façades et les murs de clôture.

- <u>Toitures</u>

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

- Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants et être réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m², aux constructions d'architecture contemporaine, ou écologique présentant des techniques alternatives de construction, gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration architecturale de la construction dans le paysage du secteur de la commune.

- Les matériaux transparent, translucides sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées.

- Les toitures-terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.
Les panneaux solaires sont autorisés.

- <u>Clôtures</u>

En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive composée d'essences locales. Les clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

- Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :
  - Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes : La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 mètre et non occultantes. Elles peuvent être constituées de clôtures végétales, murs bahuts surmontés de grilles simples à barreaudage ou d'éléments en bois, ou tout dispositif ajouré, grillages en fer souple, à grande maille. Portillons métalliques ou en bois, à barreaudage, de même hauteur que les clôtures. Leur soubassement ne doit pas dépasser 0,60m de hauteur. Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.
  - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de : clôtures végétale, murs, grillages à grande maille. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
  - La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures. Les couleurs de la clôture et du portail doivent être harmonisées.

- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-)

- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.

- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces. Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones 1AU pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### *5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste de végétaux en annexe.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

### *5.2 Plantations*

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

### *5.3 Limitation de l'imperméabilisation du sol*

La surface minimale de pleine terre ou non imperméabilisée est d'au moins 40 %.

## Article 6 : stationnement

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapte au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
- . Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- . Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 6.1.2 Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m2 de surface de plancher, pour une construction de 50m2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

### 6.1.3 Conditions de réalisation

- Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

- Le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur trace en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situe dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en obtenant une concession à long terme, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situe dans son environnement immédiat.

- Pour les constructions à partir de 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.

- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage commercial et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- De 250 m2 de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée,
- D'au moins 500 m2 de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### *7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3,50 mètres de large sera imposé.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, permettant de les assimiler à des placettes.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposes de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### *7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets*

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### *8.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## *8.2 Eaux usées*

### 8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandes par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

### 8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la sante publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

## *8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales*

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés a l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débourbage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

## *8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques*



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## Synthèse des dispositions de la zone 1AU

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | X | | |
| Hébergement | X | | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Restauration | X | | |
| Cinéma | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | Camping, caravaning | |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | X | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | | **X** | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | X | |
| Exploitation forestière | | X | X |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | X | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone 1Aux

*« Zones à vocation spécifique d'activités économiques, (extraits du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone 1AUx, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans l'ensemble de la zone 1AUx, les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
    - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion…
    - Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les entrepôts, à condition :
    - Qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
    - Et qu'ils ne constituent pas plus de 80% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient lies aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

# II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *3.1 Emprise au sol des constructions*

#### 3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

#### 3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

### *3.2 Hauteur des constructions*

#### 3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10m au faîtage, cheminée et autres superstructures exclues.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.

#### 3.2.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1 Dispositions générales

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit d ≥h.

### 3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### 3.4.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inferieure a 5m (soit d ≥ h/2, min 5m).

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

### 3.4.2 Dispositions particulières

Cas des annexes
- L'implantation des constructions annexes n'est pas règlementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement
- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

#### 3.5.1 Dispositions générales

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### 3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

- Façades
  - Les matériaux de façade doivent être en harmonie avec l'environnement proche.

  - Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres ou pour le bois laissé naturellement ou grisés.

  - Les éléments techniques inhérents aux installations industrielles ou artisanales (grilles de ventilation, porte de garages…), ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, …) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact visuel (masque, écran végétal…).

  - Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

- Toitures
  - Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrées à la toiture de façon à respecter la qualité architecturale de l'environnement.

  - Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

  - Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Clôtures
  - Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m. Grilles et grillages seront à grandes mailles.

- Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

- Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.

- L'utilisation de poteaux et plaques en béton préfabriqué est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)
-En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences locales. Les clôtures en murs pleins et murets sont interdites et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être végétalisées ;

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Conditions de réalisation

Dans le cas de places crées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

Habitation / Hébergement : au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Commerce et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Pour les constructions de 250m2 de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de plus de 250m2 de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher au-delà des 250 premiers m2.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, bureau : au minimum, 1 place pour 45m2 de surface de plancher.

### *6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions*

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :
  - Pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
  - Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Synthèse des dispositions de la zone 1AUx

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | | X | |
| Hébergement | | X | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | X |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X | |
| Restauration | | X | |
| Cinéma | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | X | |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | X | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| Salles d'art et de spectacle | | X | |
| Equipements sportifs | | X | |
| Autres équipements recevant du public | | X | |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | X | |
| Exploitation forestière | | X | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | X | | |
| Entrepôt | X | | |
| Bureau | X | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | X | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Dispositions applicables à la zone 2AU

*« Zone à urbaniser à vocation habitat ou mixte dont les capacités en termes de réseaux sont insuffisantes (extraits du rapport de présentation) ».*

## I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumises à des conditions particulières à l'article 1.2.

#### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes et les annexes, à condition que le total des extensions soit limité à 30m2 d'emprise au sol en référence à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipement collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, des lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
    - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destines à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
    - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### *1.3 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme*

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# II) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

### *3.1 Emprise au sol des constructions*

#### 3.1.1 Dispositions générales

Les extensions supérieures à la surface existante sont interdites.

### *3.2 Hauteur des constructions*

Non règlementée.

### *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

Non règlementée.

### *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementée.

### *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Non règlementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementée.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

## Article 6 : stationnement

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementée.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Non règlementée.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

*« Zones agricoles sur l'ensemble du territoire intercommunal : A, Ab, Ac, Ap. (extrait du rapport de présentation) ».*

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

Rappel aux porteurs de projet : vérifier la conformité des projets aux prescriptions visées par les PPRi.
Dans l'ensemble de la zone A secteurs compris toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.
Interdiction totale des constructions et/ou installations dans une bande de 5 mètres le long des cours d'eau.

### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

- Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, y compris les bâtiments relevant ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées (hangar de stockage de bois, de matériel agricole…), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
    - Ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production.
    - Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
    - Elles ne doivent pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol sur des terrains à vocation agricole, que si leur exploitation a été abandonnée depuis 10 ans au moins, sur des sites en friche ou pollués n'ayant pas de vocation agricole, sauf en cas de production pour autoconsommation par les exploitants agricoles, à proximité de leurs bâtiments d'exploitation.
- Les chambres d'hôtes, gîtes ruraux, et les campings à la ferme à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux, à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas représenter l'activité principale.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes pourront être autorisés s'ils sont intégrés à la construction principale - de la même destination principale - pour certaines activités qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m des bâtiments existants de l'exploitation. Le nombre de logement de fonction par exploitation sera limité à 1. Le cas échéant, il pourrait être autorisé un second logement de fonction sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il soit attenant à un bâtiment agricole et qu'il ne dépasse pas une emprise au sol restreinte (50 m2).

- Le changement de destination de tout type de bâtiments identifiés dès lors que ce changement ne compromet ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation et annexes existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que la création de deux annexes si la somme des emprises nouvelles créées ne dépasse pas 50 m2. La hauteur des constructions annexes liées à des habitations ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Ab : correspond aux secteurs identifiés avec des enjeux forts de biodiversité (Espaces paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) : Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il sera fait opposition aux constructions ou aux travaux envisagés, s'ils sont de nature à porter une atteinte irrémédiable à la qualité écologique du site. S'il s'agit d'une zone humide, les travaux d'assèchement ainsi que les déblais/remblais sont interdits.

Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables.

Le plan de zonage du PLU identifie également des continuités écologiques, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

Dans le secteur Ac : L'ouverture et l'exploitation de carrières. Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières évitant des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Ap : Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visant au fonctionnement des infrastructures de transport, à la fréquentation des espaces naturels ou forestiers sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

### *3.1 Emprise au sol des constructions*

En zone A (hors secteur) :

- L'emprise au sol des constructions neuves destinées au logement de fonction nécessaires aux exploitations agricoles ne doit pas dépasser 100 m2.

### *3.2 Hauteur des constructions*

#### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - À partir du sol naturel avant les travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc…
  - Les éléments et locaux techniques liées à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, unité de méthanisation,
  - Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### 3.2.2 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone A, hors secteurs

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 m au faitage. Des adaptations à la règle pourront être accordées pour les dispositifs techniques particuliers lies à l'activité agricole (ex : silos, unité de méthanisation,…).
- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faitage et 4,5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes liées aux habitations ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

#### 3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.
- Des adaptations à la règle pourront être accordées pour les dispositifs techniques particuliers lies à l'activité agricole (ex : silos).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée, notamment de grandes hauteurs telles que les châteaux d'eau.

## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone A (hors secteur) :

Les constructions doivent respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 151 sauf :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des autres voies et de 10 m de leur alignement, sauf en cas de constructions liées aux réseaux publics.

### 3.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,

- pour des ouvrages techniques et constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux 3.3.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

## *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### 3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone A (hors secteur) :

- Pour les constructions à usage agricoles (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

- Pour les extensions des constructions d'habitations existantes et les annexes : Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait, il s'agira de privilégier le prolongement de la construction existante.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $L \geq h/2$, min 3m).

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

## *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

### 3.5.1 Dispositions générales

La distance (L) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans être inferieure a 3m (soit L =h, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite a 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes n'est pas règlementée.

### 3.5.1 Dispositions particulières

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans un rayon de 20 m du bâtiment principal.

- La distance entre les constructions et installations agricoles implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

# Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situe à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures ou ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs lies à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 4.1.1 – Les constructions d'habitations existantes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

### 4.1.2 – les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent, par le choix des matériaux ou des essences végétales, contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace, et à la bonne intégration du projet dans le paysage.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4).

Les murs de clôture situes sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

## *4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

### 4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

### 4.2.2. Performance environnementale

Sans objet

### *4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chainage d'angle, …).

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les constructions doivent être implantées de manière à préserver les arbres et les haies existantes.

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## Article 6 : stationnement

### *6.1 Modalités d'application des normes de stationnement*

#### 6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
- En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
  - . Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - . Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
  - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m2 de surface de plancher, pour une construction de 50m2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

#### 6.1.3 Conditions de réalisation

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

- Pour les constructions comprenant au moins 2 logements, les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.

- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.

- Plantations : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement

### *6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés*

Habitat

Logement : au minimum 1 place de stationnement par logement
Hébergement : au minimum 1 place pour 3 places d'hébergement
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat : au minimum, 1 place de stationnement par logement

Autres usages : en fonction des besoins



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### *7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 4 mètres de large sera imposé.

### *7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets*

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

### *8.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### *8.2 Eaux usées*

#### 8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la sante publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

## *8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales*

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées devra évacuer ses eaux pluviales sur sa propriété.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences règlementaires.

## *8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## *8.5 Défense incendie*

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

## Synthèse des dispositions de la zone A

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | | | X |
| Hébergement | | X | |
| **Commerces et activités de service** | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Artisanat et commerce de détail | | | X |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| Restauration | | | X |
| Cinéma | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | | X | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | X | | |
| Exploitation forestière | | X | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | | X |
| Bureau | | | X |
| Centre de congrès et d'exposition | | X | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

*« La zone N comporte des zones avec indice qui correspondent à 6 différents types de zones naturelles sur l'ensemble du territoire intercommunal : N, Nb, Nj, Ng, Nl et Np. (extraits du rapport de présentation) ».*



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### *1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits*

Rappel aux porteurs de projet : vérifier la conformité des projets aux prescriptions visées par les PPRi.
Dans l'ensemble de la zone N secteurs compris :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2. sont interdites.
- Interdiction totale des constructions et/ou installations dans une bande de 5 mètres le long des cours d'eau.
- Interdiction des projets d'installation de centrales photovoltaïque au sol.

### *1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions*

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteur), ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière
- Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- Les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant être l'objet d'un changement de destination, en cohérence avec le caractère de la zone, ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site selon les modalités de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes aux logements existants régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation et annexes existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, ainsi que la création d'une annexe (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin ou d'animaux,…) à la condition que l'emprise au sol supplémentaire totale créée ne dépasse pas 30 m2 par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. L'implantation de l'annexe est limitée à 30m de l'habitation existante. Les piscines des bâtiments d'habitation à usage d'habitation doivent s'implanter dans un rayon de 20 m autour du bâtiment principal.
- Les équipements et installations d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;

Dans le secteur Nb :

- Les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des milieux naturels et continuités écologiques
- Les installations légères et les aménagements légers qui participent à la préservation et à la valorisation des milieux (pédagogiques, touristique)

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, en accord avec les caractéristiques paysagères du secteur, en particulier la gestion du végétal (entretien, renouvellement…).

Dans le secteur Nj :

- Les constructions d'abris de jardin dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, etc).

Dans le secteur Nl : seuls sont autorisés

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants :
    - les constructions, installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs, de restauration,
    - les campings, parcs résidentiels de loisirs … et, en leur sein, les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles".

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Dans le secteur Np :

- Les interventions en accord avec les caractéristiques historiques et paysagères du secteur, en particulier la gestion du végétal (entretien, renouvellement…)
- Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone et liés à l'accueil du public, aux circulations douces

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *3.1 Emprise au sol des constructions*

En secteur Nb :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 m2 par unité foncière.

En secteur Nj :

-Annexes : L'emprise au sol (abris de jardin) ne pourra excéder 10 m2 par unité foncière.

En secteur Nl :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière limitée à 50 m2.

-Piscine : limitée à 50m2 de surface de bassin



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## *3.2 Hauteur des constructions*

### 3.2.1 Modalités du calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant les travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - Les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc…
  - Les éléments et locaux techniques liées à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, …
  - Les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2.2 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone N :

- La hauteur des constructions d'habitation existante.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.
- La hauteur maximale des autres constructions est fixée par la plus grande hauteur du bâtiment existant sur la parcelle.

En secteur Nj :

- La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au faitage du toit.

Dans le seul secteur Nl :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

### 3.2.3 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, notamment de grandes hauteurs tels les châteaux d'eau.

## *3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées*

### 3.3.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se faire en retrait des voies existantes ou à créer.
La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue oppose, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit d ≥ h.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes, pour respecter les caractéristiques paysagères remarquables du lieu.

#### 3.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour des ouvrages techniques et constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux 3.3.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

### *3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### 3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=h/2) avec un minimum de 3m.

#### 3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- L'implantation de bâtiments annexes inferieurs à 10 m2 et d'une hauteur inferieure à 3m n'est pas réglementée.

- Pour les extensions des constructions existantes légalement implantées non conformes aux 3.4.1., elles pourront se faire dans le prolongement de la construction existante.

### *3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

#### 3.5.1 Dispositions générales

La distance (L) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans être inferieure a 3m (soit L =h, min 3m).

- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à 3m minimum.
- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes n'est pas réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures*

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En règle générale, il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. La gamme d'enduits ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture rappelleront ceux utilisés dans les environs.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 4.1.1 – Les constructions d'habitations existantes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable, dont la qualité, la valeur est suffisante sans être remarquable, et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destines à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 4.1.2 – les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent, par le choix des matériaux ou des essences végétales, contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace, et à la bonne intégration du projet dans le paysage.

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4).

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

## *4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

### 4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.
Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

### 4.2.3. Performance environnementale

Sans objet

## *4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

- L'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chainage d'angle, …).

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris *:*

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres. Un relevé détaillé des arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

En zone N, hors secteurs :
En en cas d'extension d'habitation, 50% de la surface totale de l'unité foncière devront être conservés en pleine terre.

En secteur Nj :
Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure ou leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc, et leurs caractéristiques soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

- Une proportion de 60% de la surface totale de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.

En secteur Nl : non règlementé

En secteur Np :
Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure ou leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

## Article 6 : stationnement

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# III) Equipement et réseaux

## Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### *7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public.*

Le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

### *7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets*

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

## Article 8 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris :

### *8.1 Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### *8.2 Eaux usées*

#### 8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonné par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

### 8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la sante publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

## *8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales*

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction réhabilitée, et installation nouvelle autorisées les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences règlementaires.

## *8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## Synthèse des dispositions de la zone N

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

| Les destinations et sous destinations | Autorisé | Interdit | Autorisé sous condition(s) |
|---|---|---|---|
| **Habitation** | | | |
| Logement | | X | |
| Hébergement | | X | |
| **Commerces et activités de service** | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | X |
| Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| Restauration | | | X |

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cinéma | | X | |
| Commerce de gros | | X | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| **Equipement d'intérêt collectif et service public** | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | | Photovoltaïque au sol | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| Salles d'art et de spectacle | | | X |
| Equipements sportifs | | X | |
| Autres équipements recevant du public | | | X |
| **Exploitations agricoles et forestières** | | | |
| Exploitation agricole | | X | |
| Exploitation forestière | X | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | | | |
| Industrie | | X | |
| Entrepôt | | X | |
| Bureau | | | X |
| Centre de congrès et d'exposition | | X | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# ANNEXES

Annexe (1) : liste des emplacements réservés
Annexe (2) : liste des bâtiments susceptibles de changer d'affectation
Annexe (3) : liste descriptives des éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme
Annexe (4) : liste de végétaux

## Annexe 1 : liste des emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.151-38 du Code de l'urbanisme, le PLUi de FerCher Pays Florentais inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.433-3 du Code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

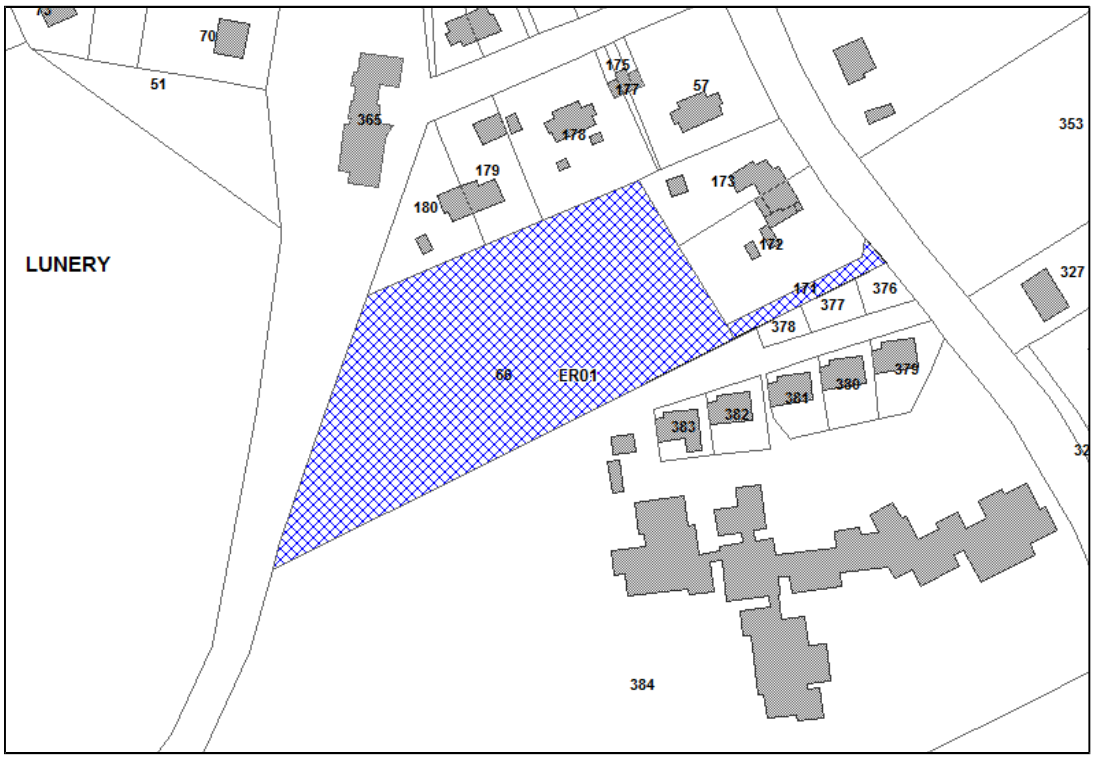
Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

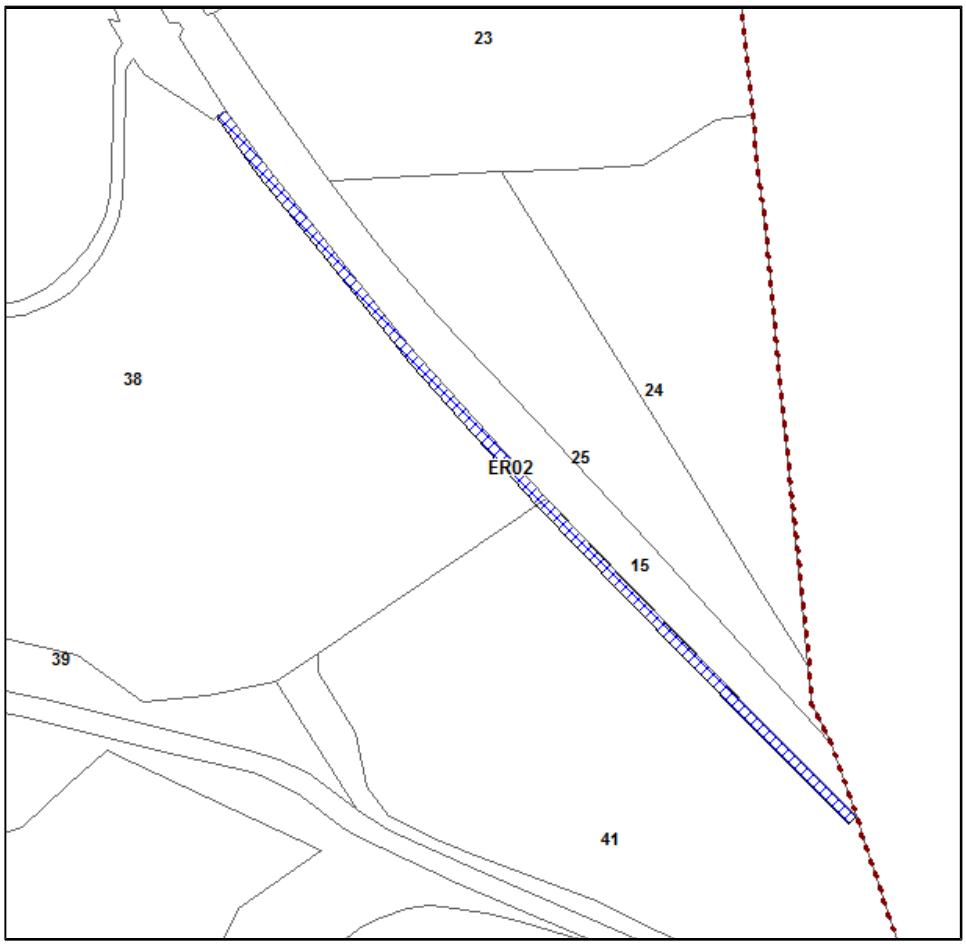
| N° | Commune | Bénéficiaire | Direction | Objectif | Référence cadastrale | Surface (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ER01** | Lunery | Commune de Lunery | Quartier de Rosières, entre salle de fêtes et groupe scolaire | Aménagement d'un parking | AC66, 171 | 7 416 |
| **ER02** | Lunery | Commune de Lunery | Lieu-dit Les Epaux/ Les Logards | Chemin d'accès à l'ouvrage de la SNCF | AT 38 et AT41 | 2 983 |
| **ER03** | Lunery | Commune de Lunery | Quartier Rousseau à Rosières | Aménagement d'un square ou espace vert | AP 293,296,298,300,304, 307,309, 313, 340,341,342,343 | |
| **ER05** | Saint Florent sur Cher | Commune de Saint Florent sur Cher | | Création d'une voirie de 20 m de large reliant la RN 151 avec le départementale N° 28 | AH 20, 22, 25, 44, 85, 91 (en partie), AV 34, 116 (en partie), AY 18, 52, 90 (en partie) | 41 963 |
| **ER04** | Villeneuve sur Cher | Commune de Villeneuve sur Cher | Bourg de Villeneuve sur Cher | Extension du cimetière et création d'un parking | AA 171 (en partie) | 5 463 |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

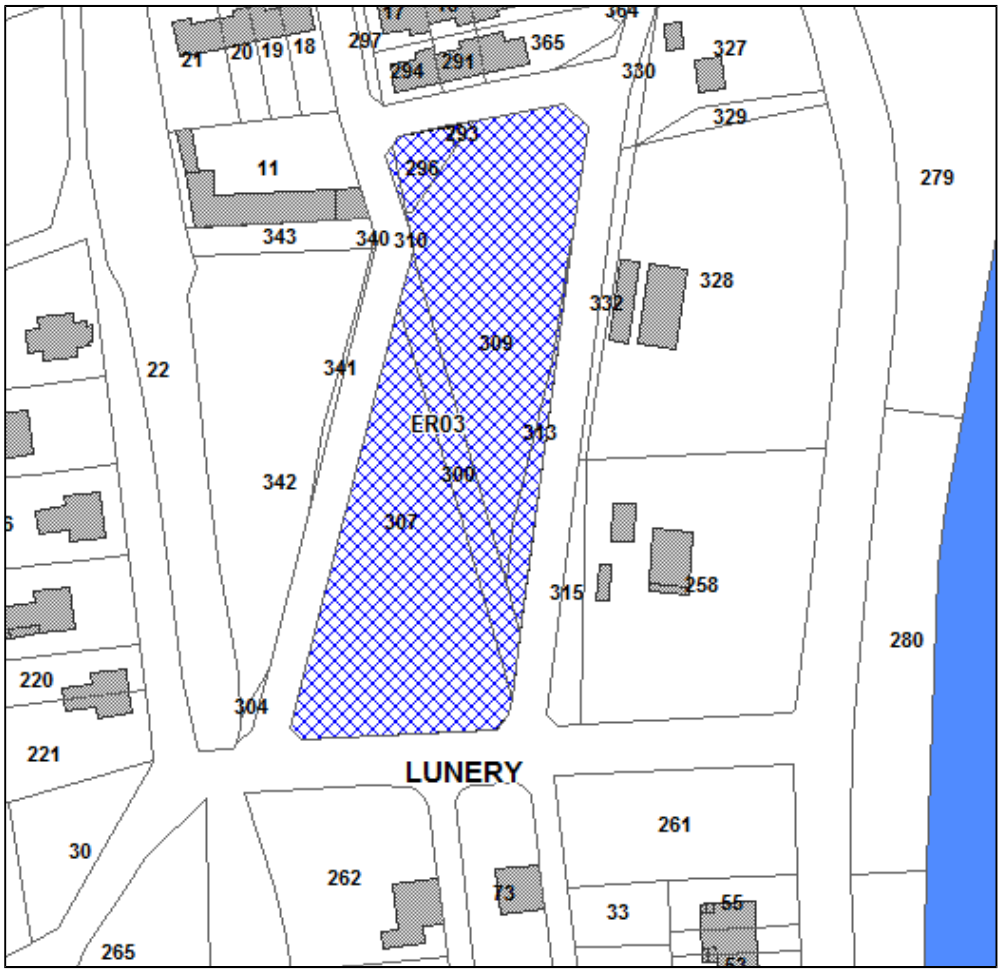
# Commune : Lunery





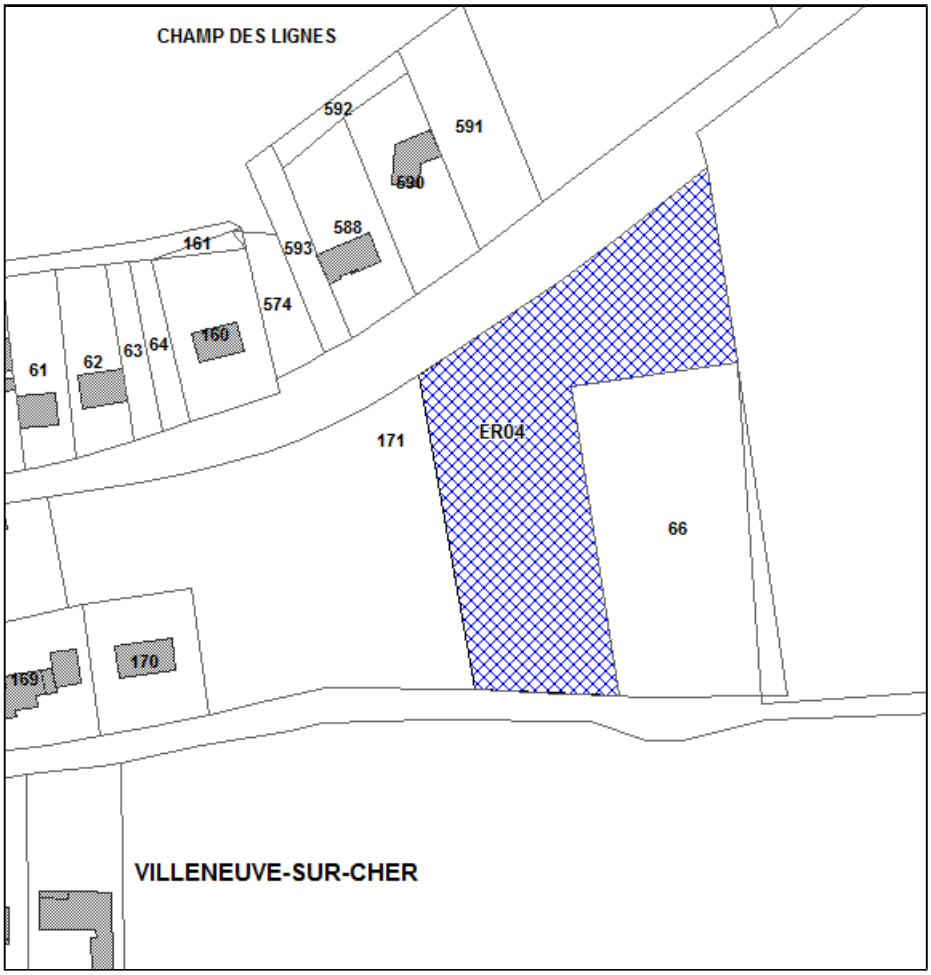

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024






Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

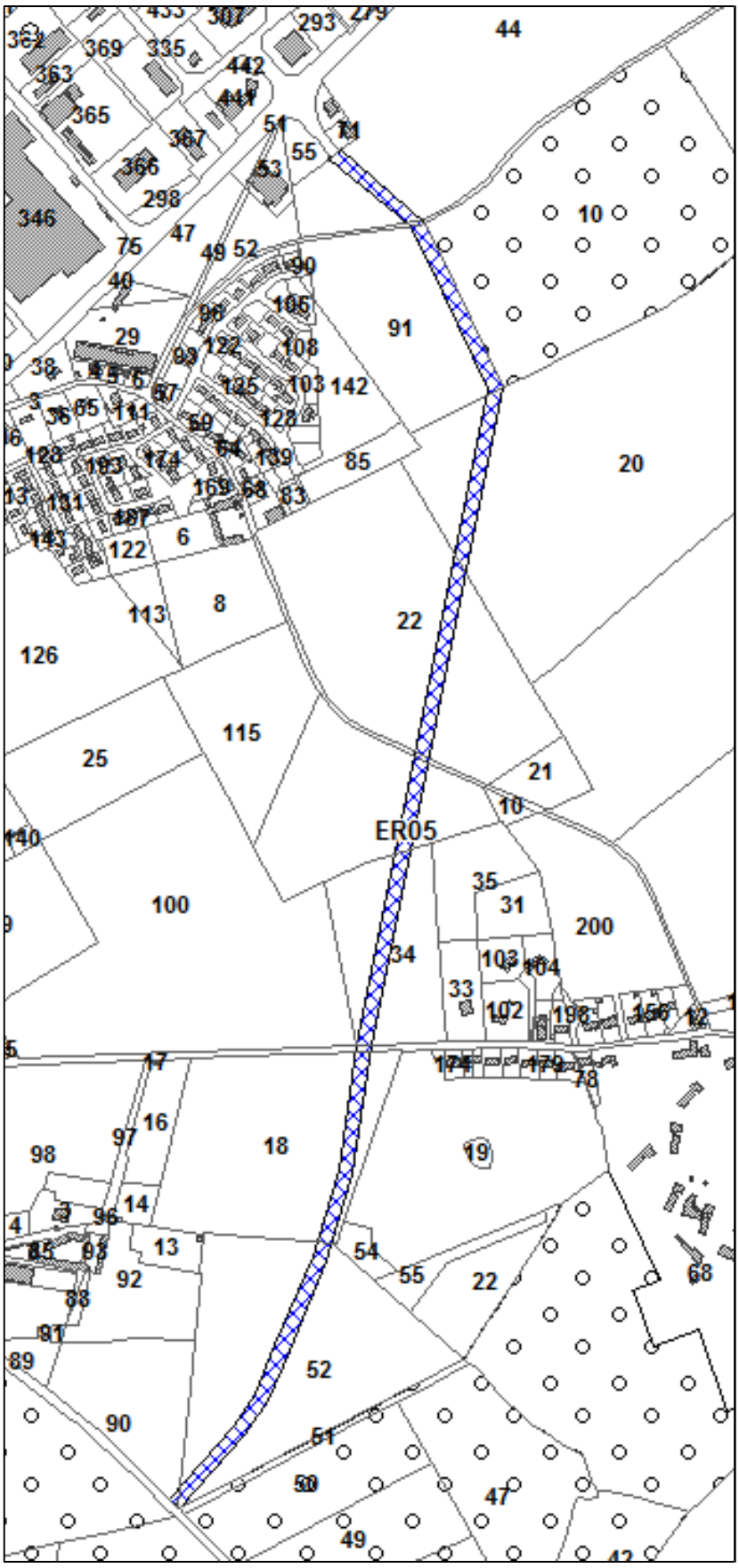
# Commune : Villeneuve sur Cher






Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Commune : Saint Florent sur Cher



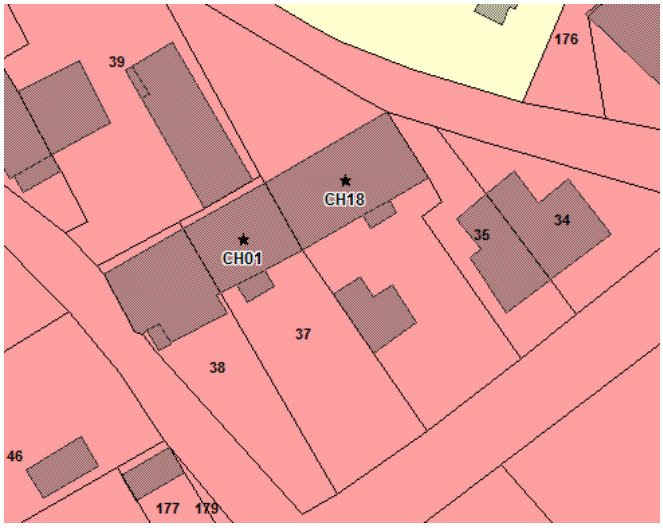



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

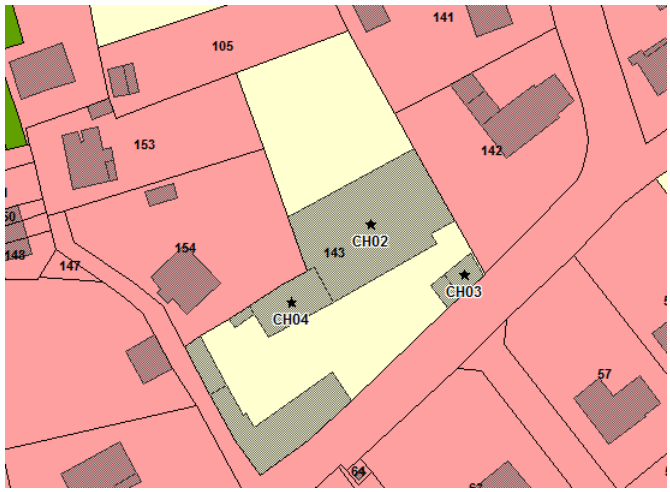
# Annexe 2 : bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation

## Commune : Civray

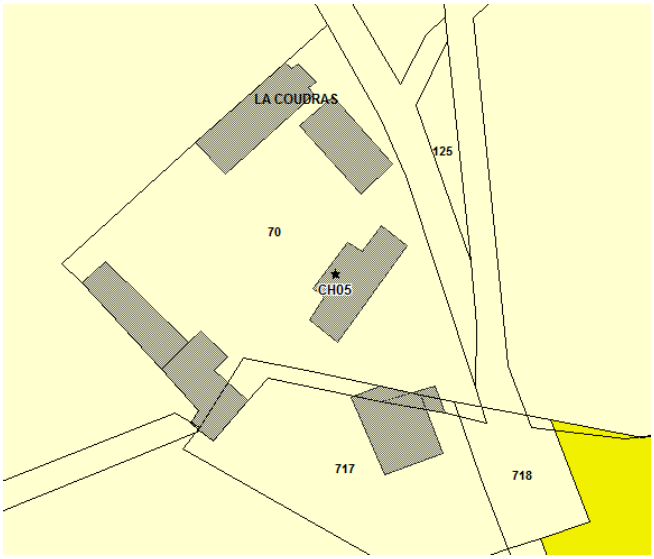
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AH0037 | CH01 | Hébergement. Déjà en zone U |
| AH0036 | CH18 | Hébergement. Déjà en zone U |



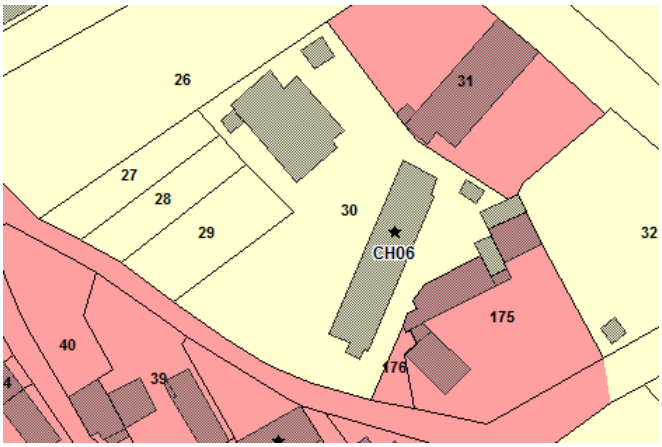

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AH0143 | CH02 | Habitation |
| | CH03 | Habitation |
| | CH04 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| D0070 | CH05 | Habitation |



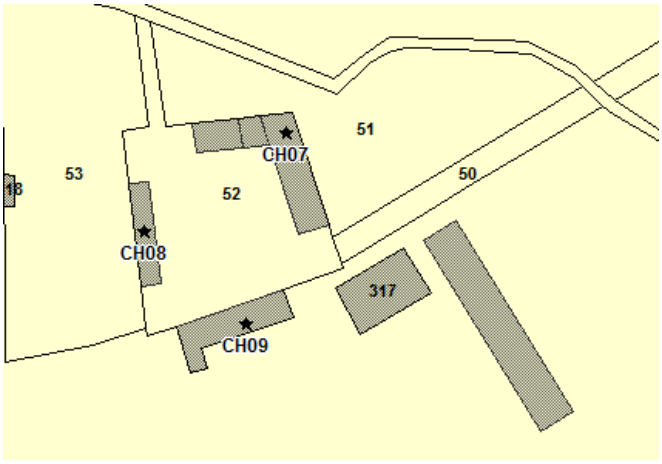

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AH0030 | CH06 | Hébergement touristique |



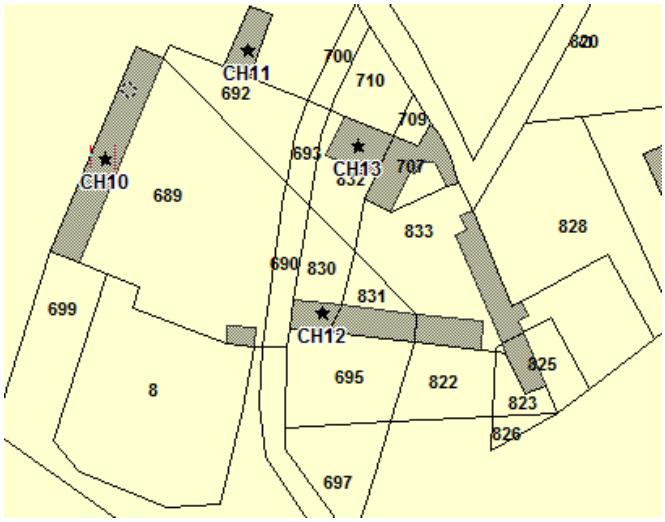



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

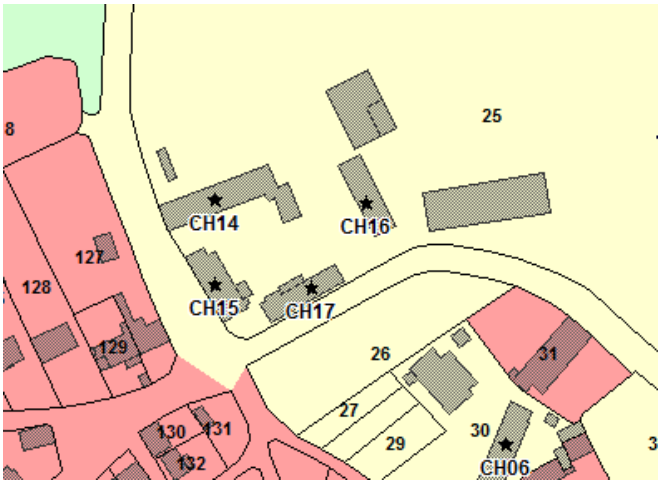
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| E0052 | CH07 | Habitation |
| | CH08 | Habitation |
| E0358 | CH09 | Habitation |



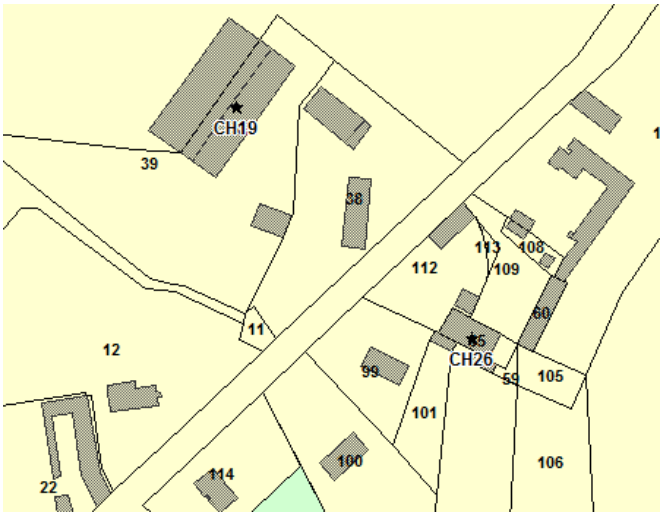

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| B0689 | CH10 | Habitation |
| B0692 | CH11 | Habitation |
| B0830 | CH12 | Habitation |
| B0832 | CH13 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AH0025 | CH14 | Habitation |
| | CH15 | Habitation |
| | CH16 | Habitation |
| | CH17 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| BI0039 | CH19 | Habitation |
| AN0065 | CH26 | Habitation |



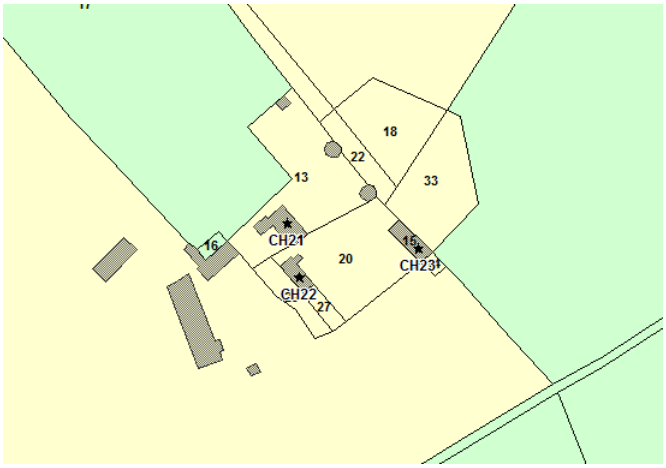



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

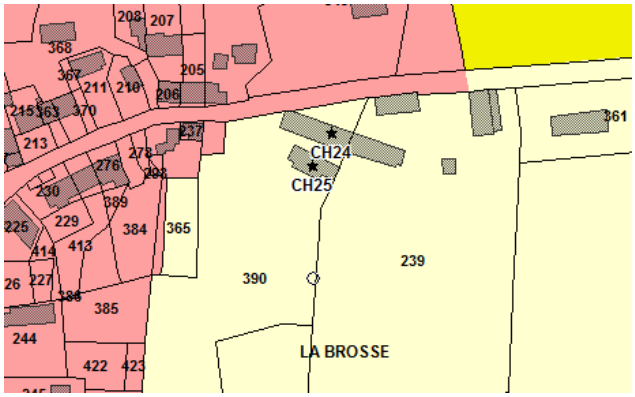
# Commune : Lunery

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZB0049 | CH20 | Agricole (atelier de transformation |

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AV0013 | CH21 | Habitation |
| AV0020 | CH22 | Habitation |
| AV0015 | CH23 | Habitation |

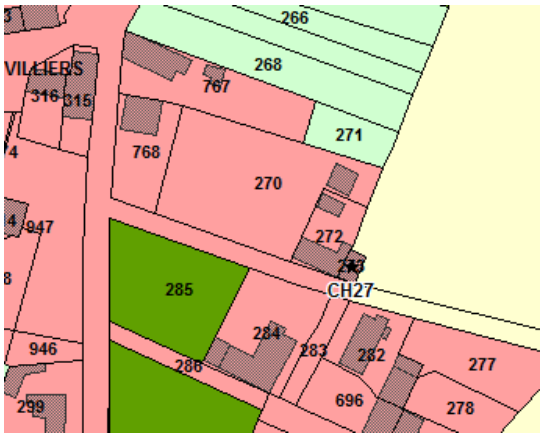



| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZA0390 | CH24 | Hébergement touristique |
| | CH25 | Habitation |




# Commune : Mareuil sur Arnon

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| A273 | CH27 | Habitation |

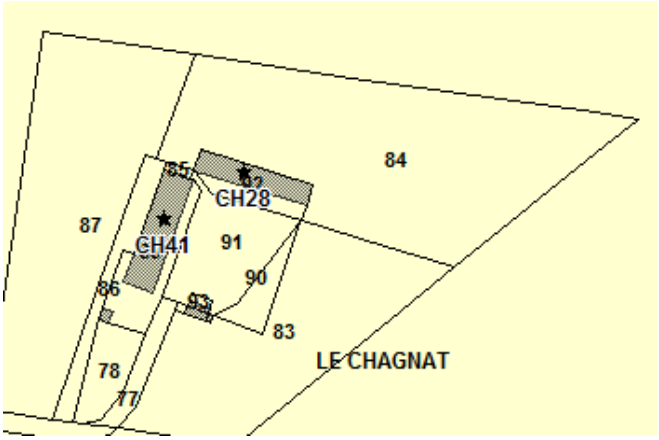




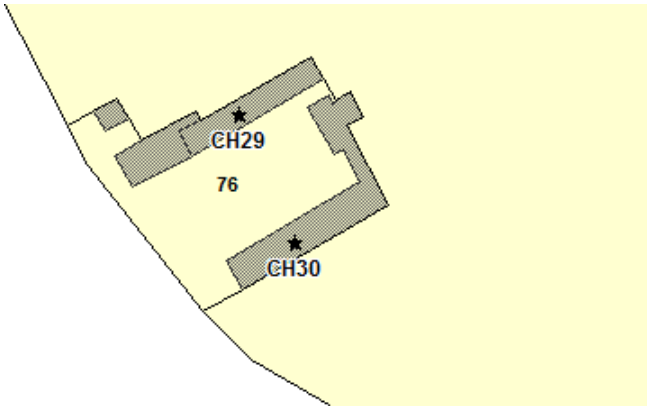

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Commune : Plou

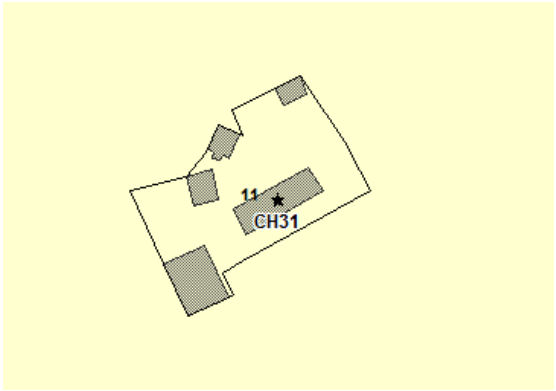
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZL0092 | CH28 | Habitation |
| ZL0089 | CH41 | Habitation |



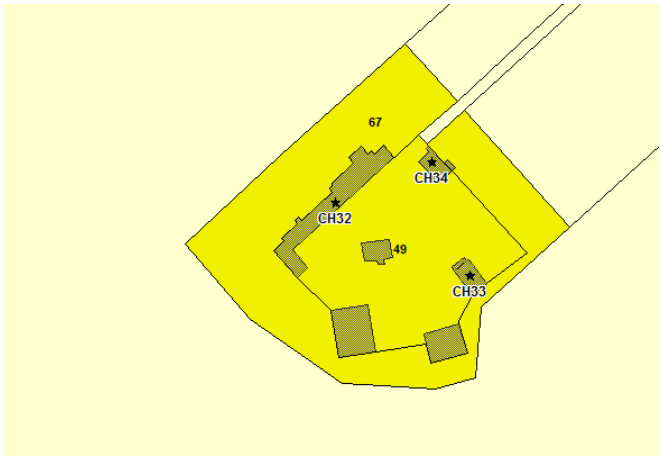

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZI0076 | CH29 | Habitation |
| | CH30 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZC0011 | CH31 | Habitation |



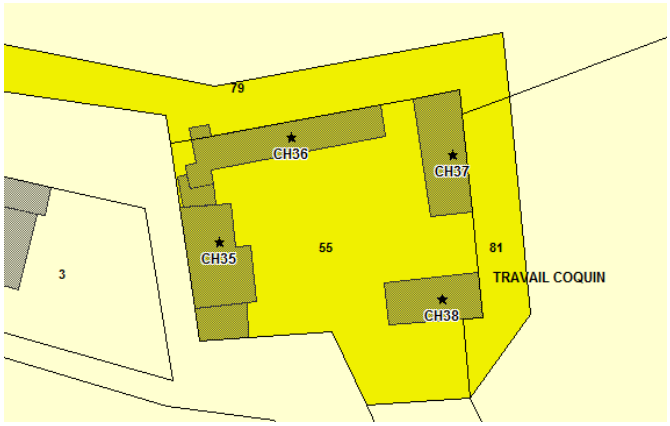

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZM0049 | CH31 | Habitation |
| | CH32 | Habitation |
| | CH33 | Habitation |



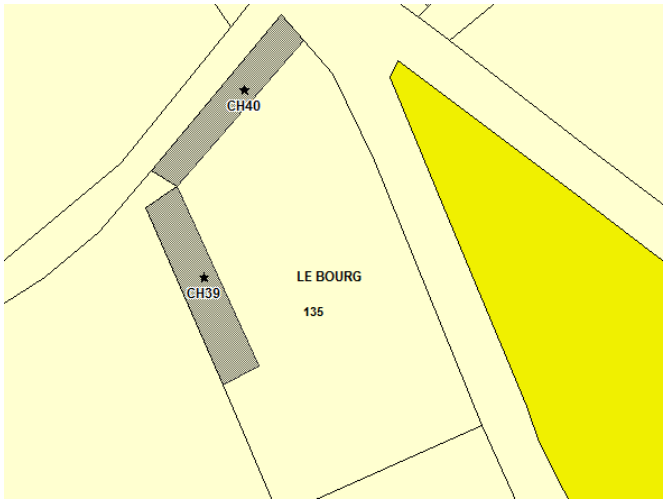



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| B0055 | CH35 | Habitation |
| | CH36 | Habitation |
| | CH37 | Habitation |
| | CH38 | Habitation |

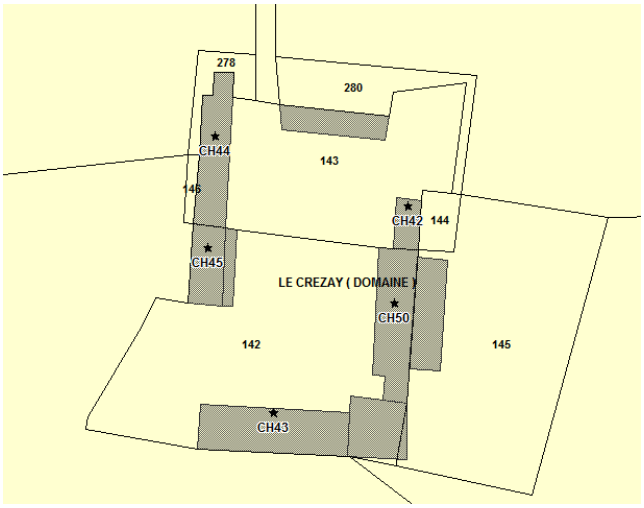



| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| D0135 | CH39 | Habitation |
| | CH40 | Habitation |

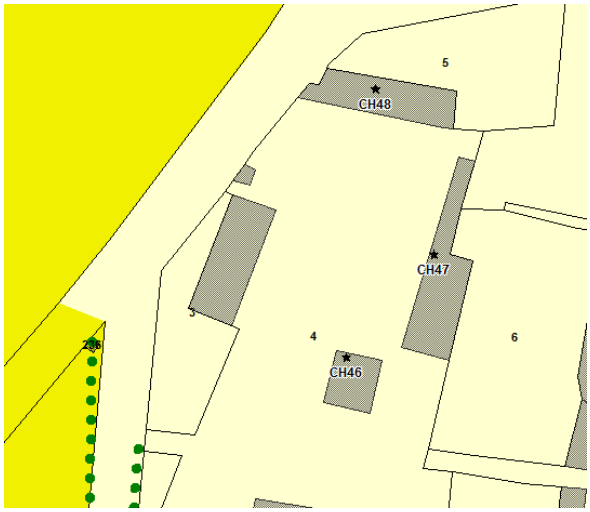



## Commune : Primelles

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| C0143 | CH42 | Habitation |
| C0142 | CH43 | Habitation |
| C0143 | CH44 | Habitation |
| C0142 | CH45 | Habitation |
| C0142 | CH50 | Habitation |



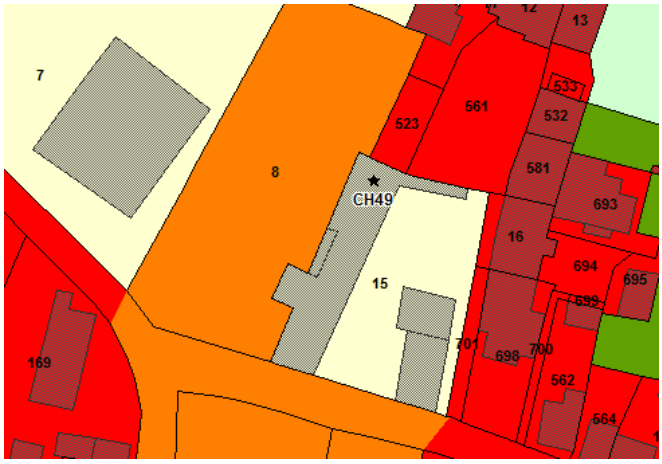

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| C0004 | CH46 | Hébergement touristique |
| | CH47 | Hébergement touristique |
| | CH48 | Hébergement touristique |





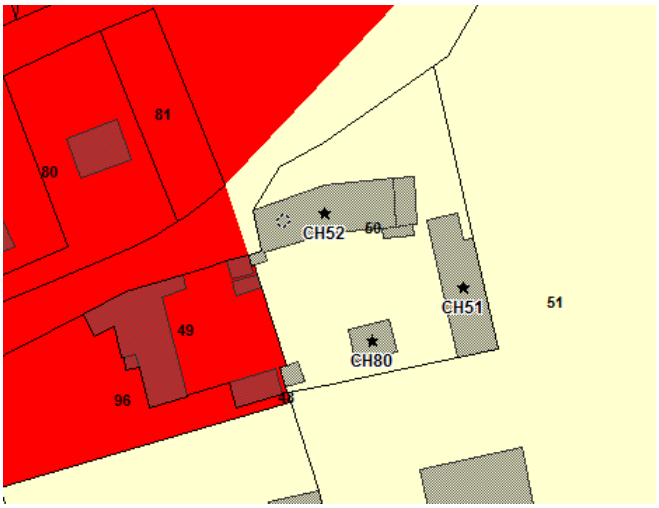

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| A0015 | CH49 | Habitation |

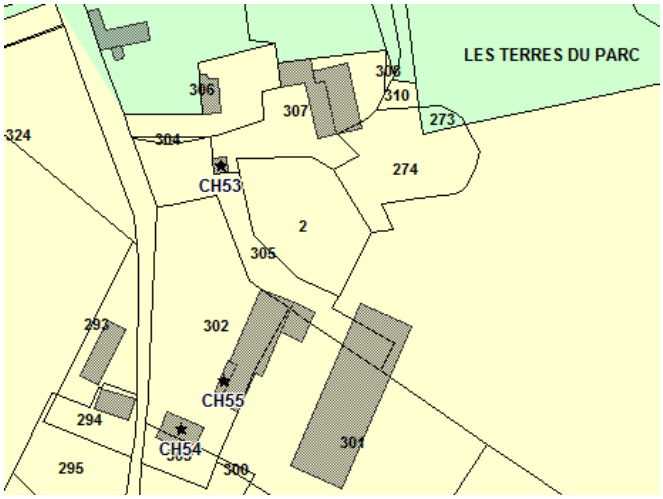



## Commune : Saint Caprais

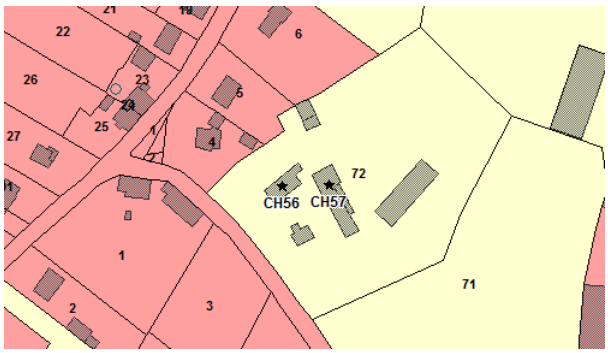
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AA0050 | CH51 | Habitation |
| | CH52 | Habitation |
| | CH80 | Hébergement touristique |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| C0307 | CH53 | Habitation |
| C0302 | CH54 | Habitation |
| | CH55 | Hébergement touristique |



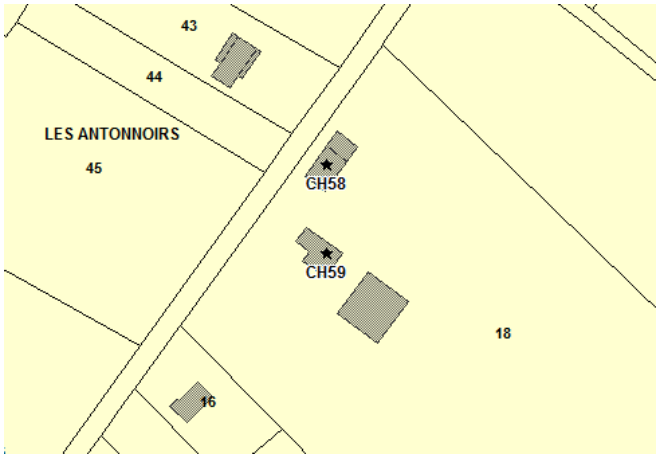

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AD0072 | CH56 | Habitation |
| | CH57 | Habitation |



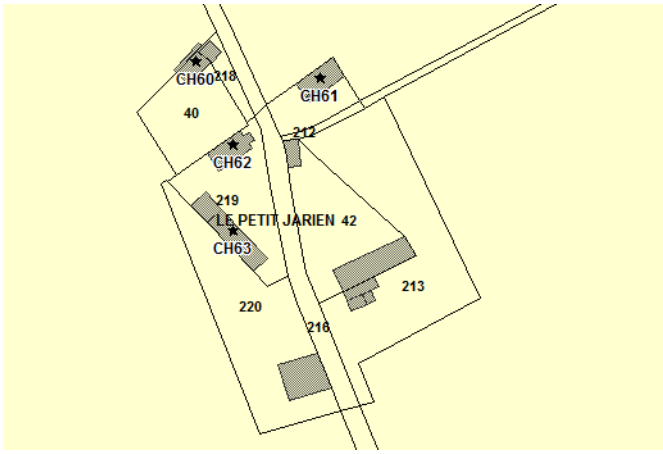



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

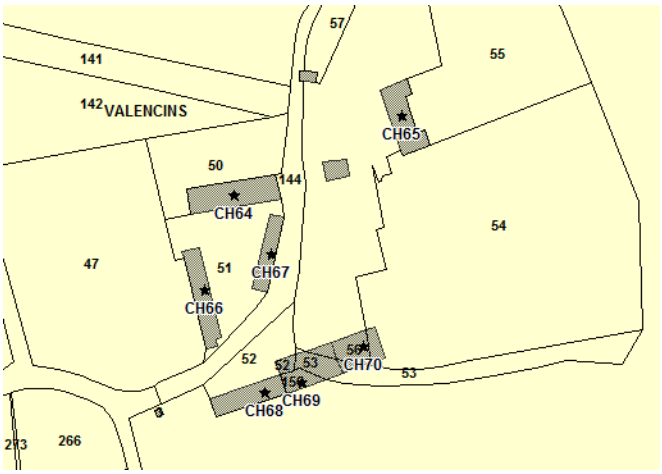
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AD0018 | CH58 | Habitation |
| | CH59 | Habitation |



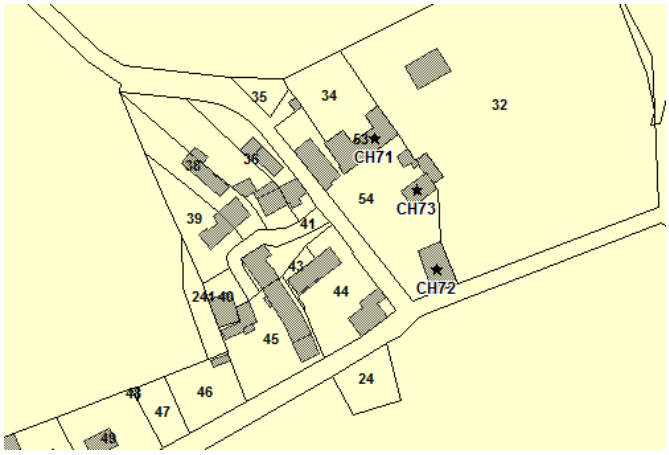

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| C0040 | CH60 | Habitation |
| C0043 | CH61 | Habitation |
| C0219 | CH62 | Habitation |
| | CH63 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| B0051 | CH64 | Habitation |
| B0056 | CH65 | Habitation |
| B0051 | CH66 | Habitation |
| | CH67 | Habitation |
| B0052 | CH68 | Habitation |
| B0156 | CH69 | Habitation |
| B0056 | CH70 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| ZA0053 | CH71 | Habitation |
| ZA0054 | CH72 | Habitation |
| | CH73 | Habitation |

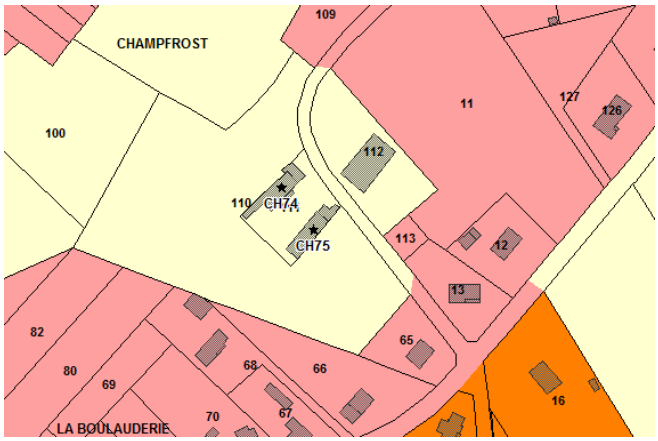


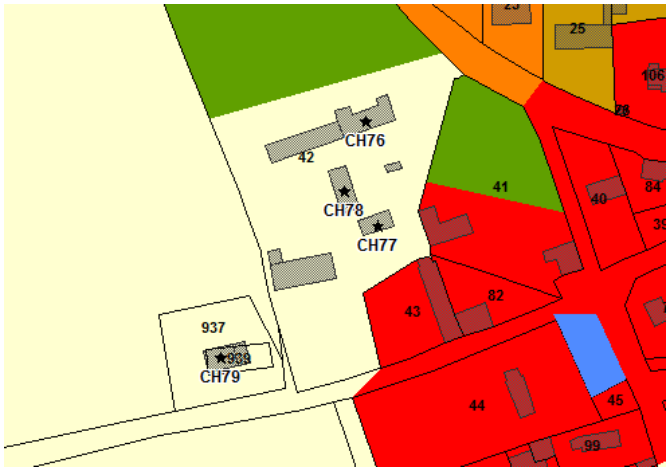



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AC0111 | CH74 | Habitation |
| | CH75 | Habitation |

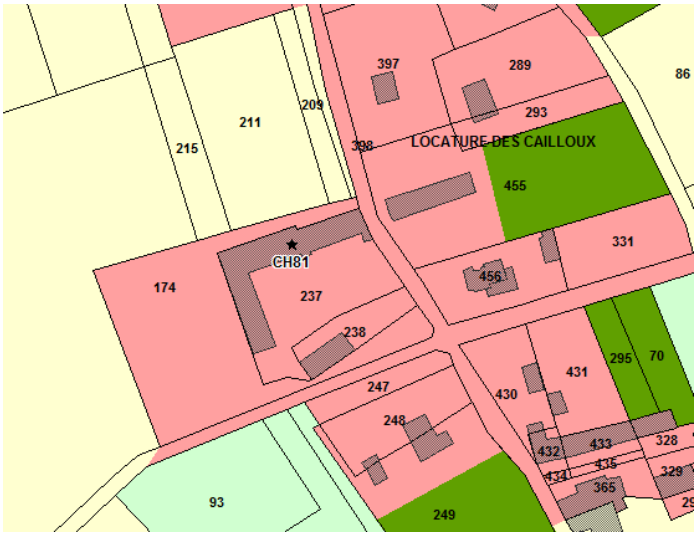
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| AA0042 | CH76 | Habitation |
| | CH77 | Habitation |
| | CH78 | Habitation |
| A0939 | CH79 | Habitation |




## Commune : Saugy

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| A237 | CH81 | Hébergement touristique. Déjà en zone U |

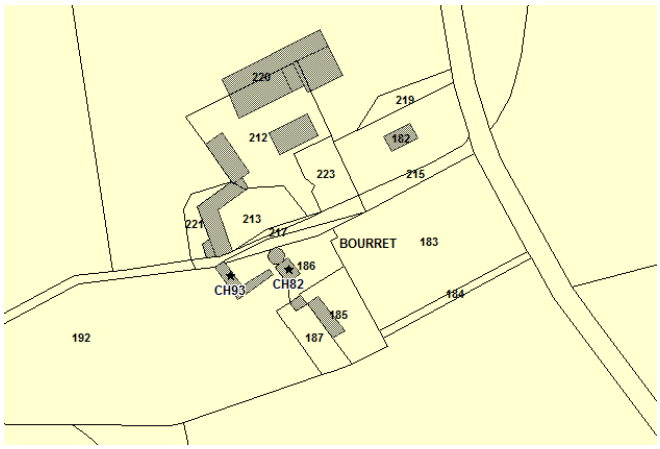




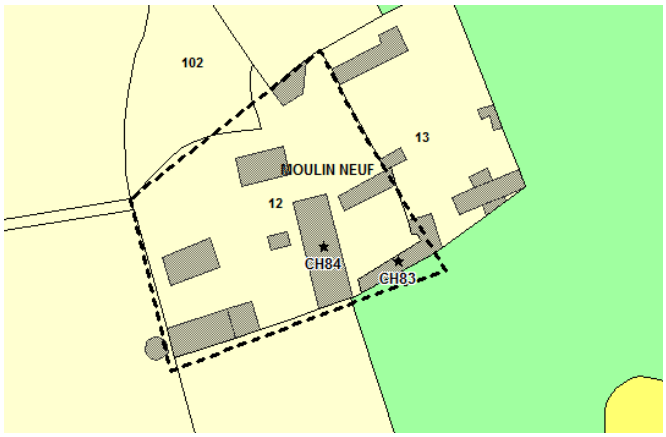

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Commune : Villeneuve sur Cher

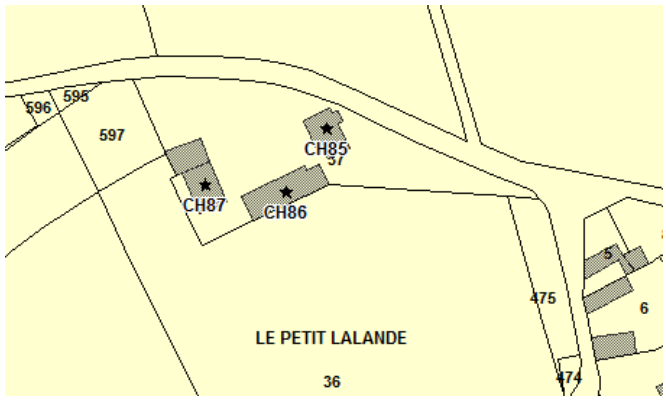
| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| D0186 | CH82 | Hébergement touristique |
| D0192 | CH93 | Hébergement touristique |



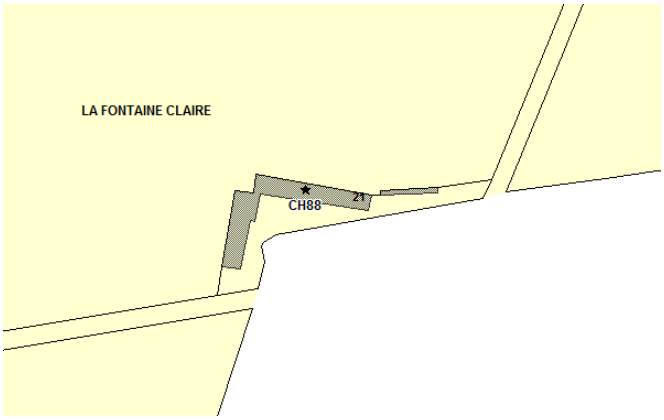

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| D0013 | CH83 | Hébergement touristique |
| D0012 | CH84 | Hébergement touristique |



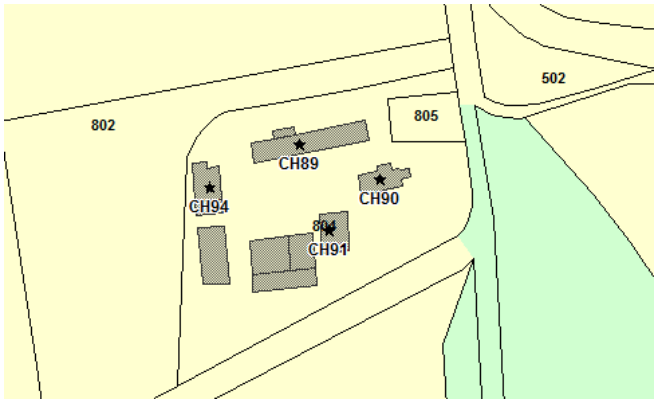

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| A0037 | CH85 | Habitation |
| | CH86 | Habitation |
| | CH87 | Habitation |




| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| A0021 | CH88 | Habitation |



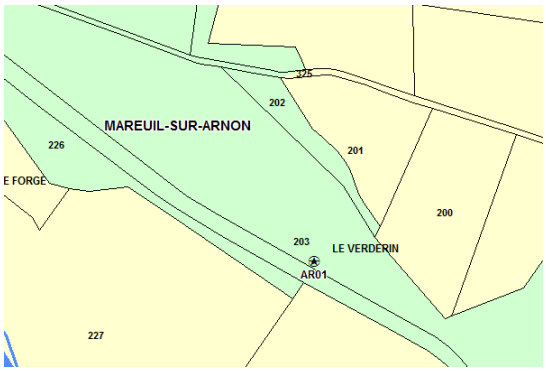
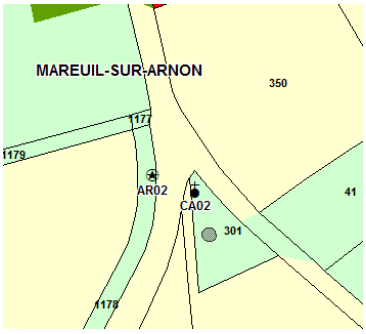
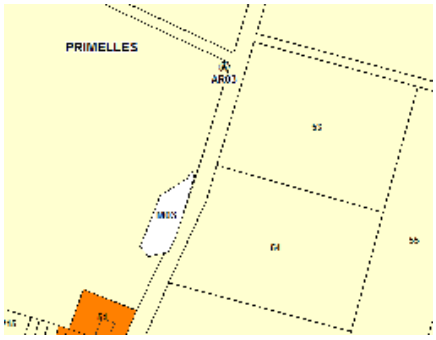
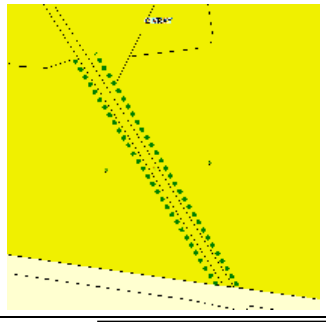

| N° de parcelle | N° du bâtiment | Destination d'affectation |
|---|---|---|
| C0804 | CH89 | Habitation |
| | CH89 | Habitation |
| | CH91 | Habitation |
| | CH94 | Habitation |






Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

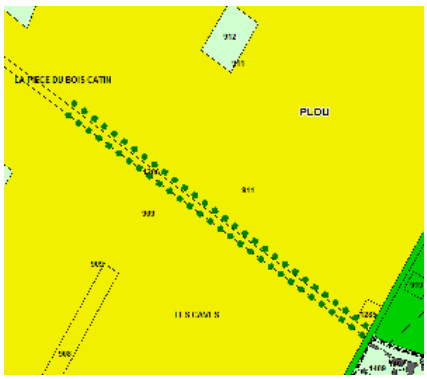
# Annexe 3 : liste descriptives des éléments de patrimoine et de paysage

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| AR01 | Mareuil sur Arnon | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | B203 | Arbre remarquable : Séquoia |
| | |  | | |
| AR02 | Mareuil sur Arnon | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | C1118 | Arbre remarquable : Séquoia |
| | |  | | |
| AR03 | Primelles | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | ZB52 | Arbre remarquable : Chêne |
| | |  | | |
| AL01 | Civray | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | AB4, AB5, AB6 | Alignement d'arbres |
| | |  | | |

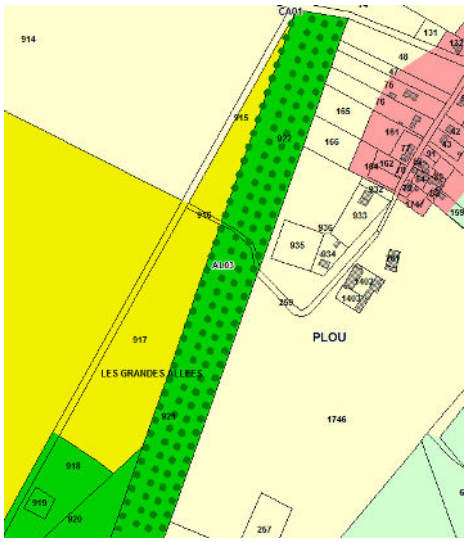


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

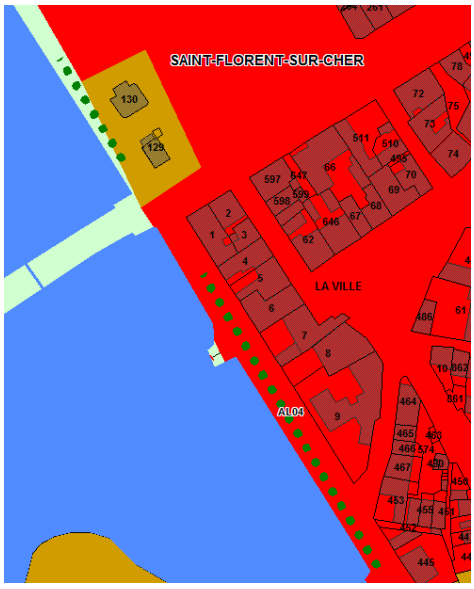
| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| AL02 | Plou | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | C1266, C909, C911 | Alignement d'arbres |




| AL03 | Plou | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | C921, C922 | Quadruple alignement d'arbres de haut jet |
|---|---|---|---|---|



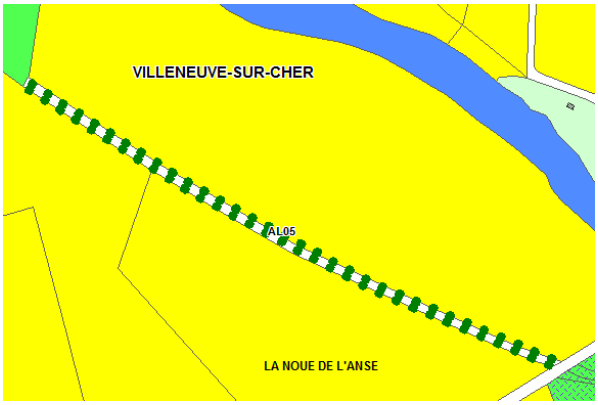
| AL04 | Saint Florent sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Non cadastré | Alignement de platanes |
|---|---|---|---|---|



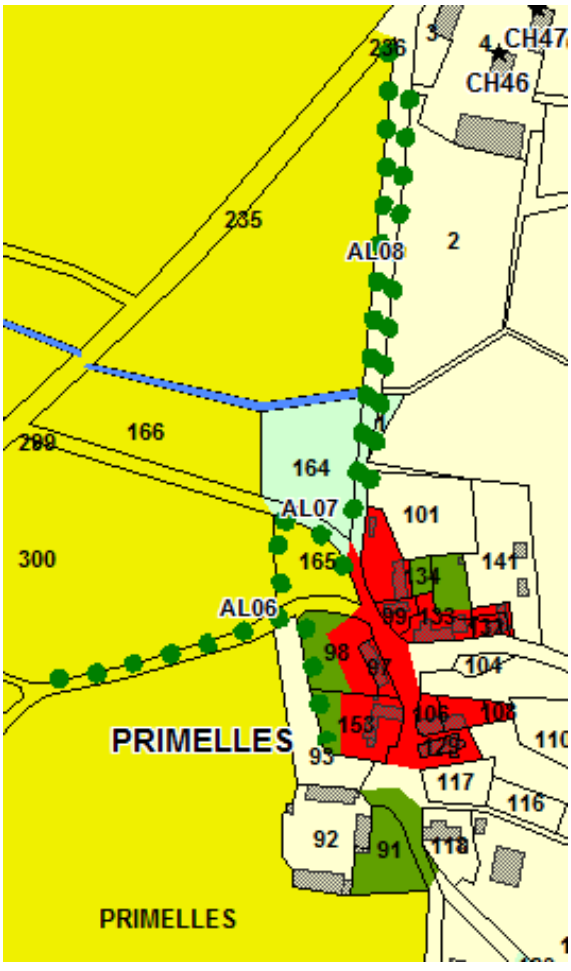



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| AL05 | Villeneuve sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | D17, D18, D173 | Double alignement de platanes |

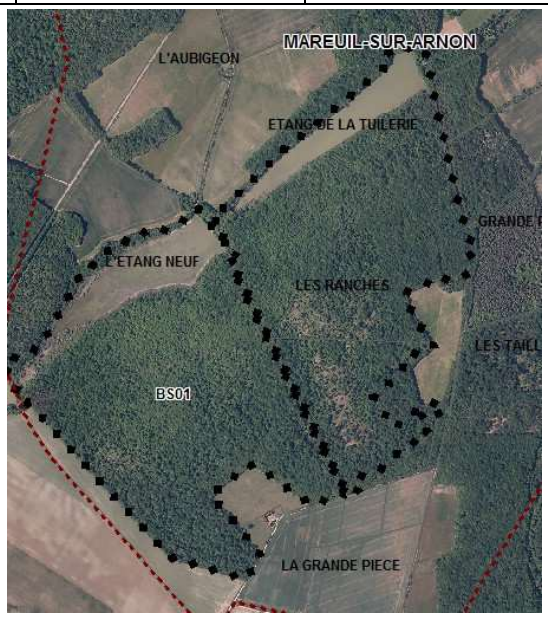


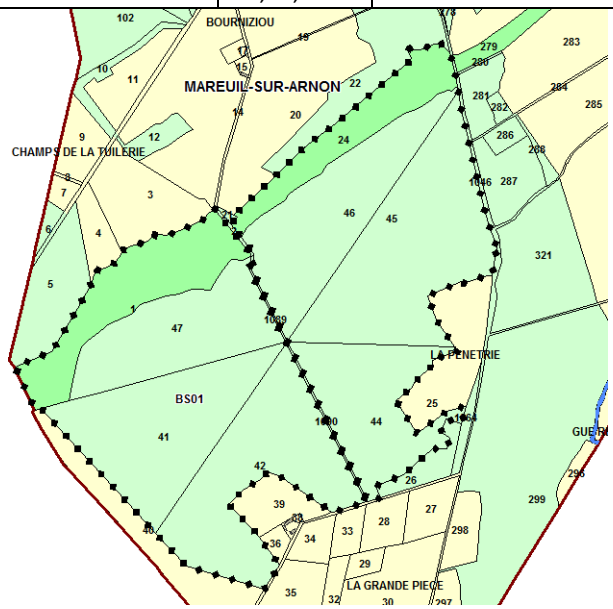

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL06 | Primelles | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | B300, C98, C153 | Haies remarquables |
| AL07 | | | B300, C98, C153 | Haie basse taillée et marronniers |
| AL07 | | | B300, C98, C153 | Haies bordières le long du GR |



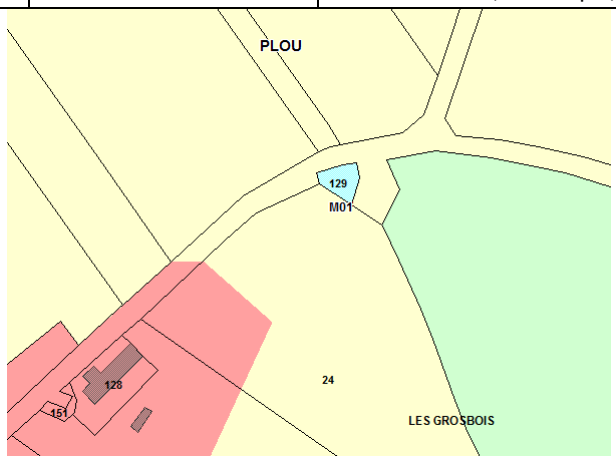
Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| BS01 | Mareuil sur Arnon | Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique | Section C. Parcelles : 1,24,42,44, 45,46, 47 | Bois des Ranches et Etangs |

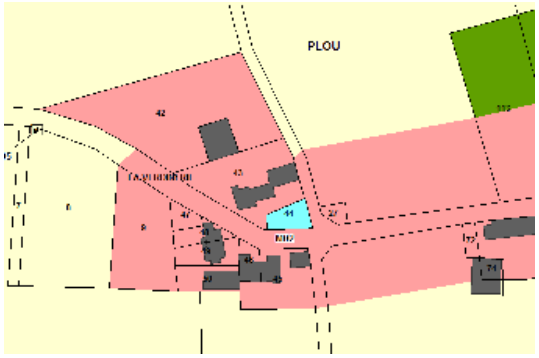


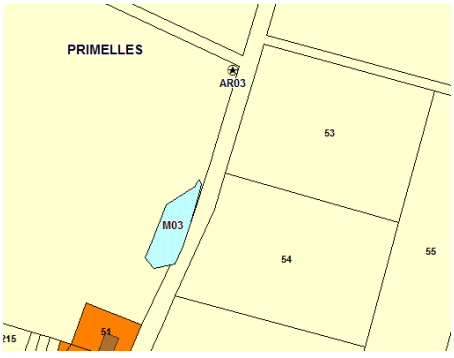




| M01 | Plou | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | B300, C98, C153 | Mare des Grosbois |
|---|---|---|---|---|



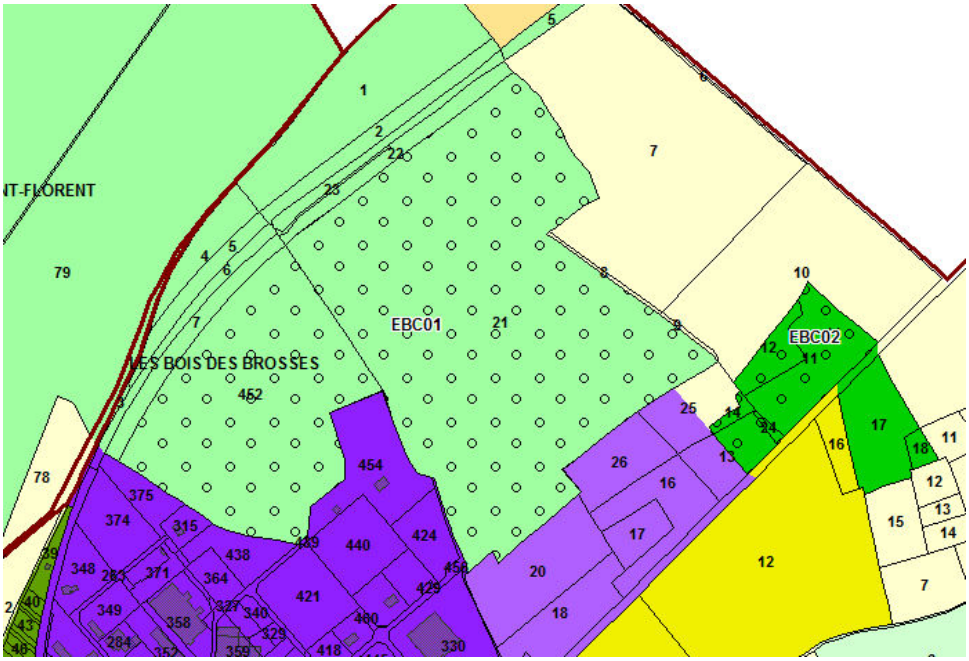
| M02 | Plou | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | B300, C98, C153 | Mare de La Verdinière |
|---|---|---|---|---|
| M03 | Primelles | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | B300, C98, C153 | Mare de la Terre à Chaut |



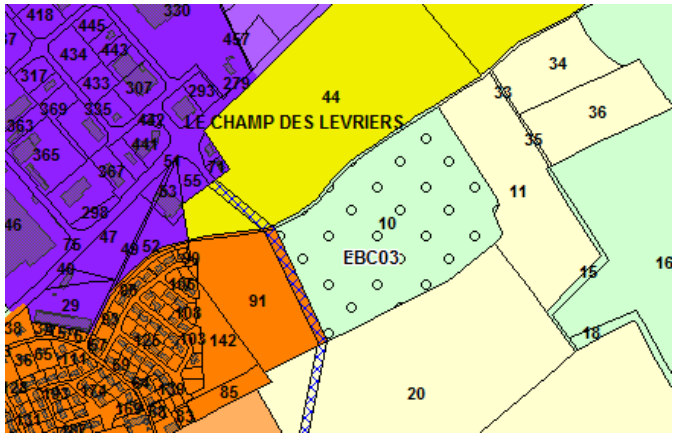




Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| EBC01 | Saint Florent sur Cher | Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique | AC542, AD21 | Espace boisé classé |
| EBC02 | | | AD11, AD12, AD13, AD14 | |



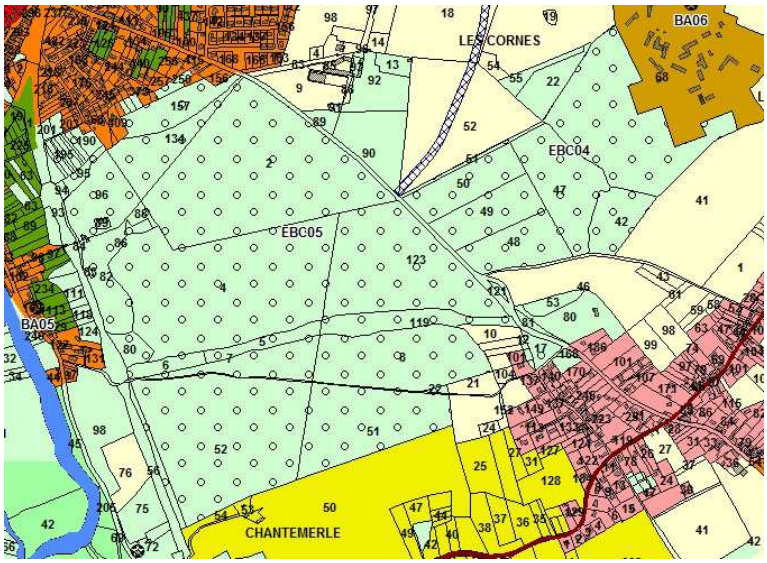
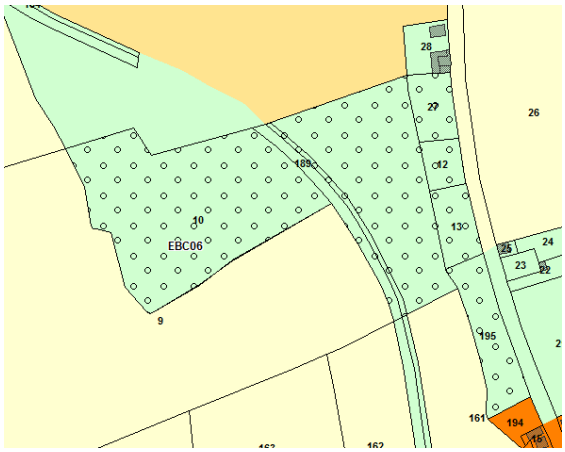

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EBC03 | Saint Florent sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | AH10 | Espace boisé classé |




| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| EBC04 | Saint Florent sur Cher | Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique | AY : 42, 47, 48,49, 50, 68 | Espace boisé classé |
| EBC05 | | | AS : 190, 191, 192, 193 195, 196, 197, 198, 199, 260<br>BC : 2, 4, 5, 6, 7, 8, 51, 52, 55, 80, 82, 83, 84, 87, 88, 91, 94, 95, 96, 119, 123, 134, 157 | |

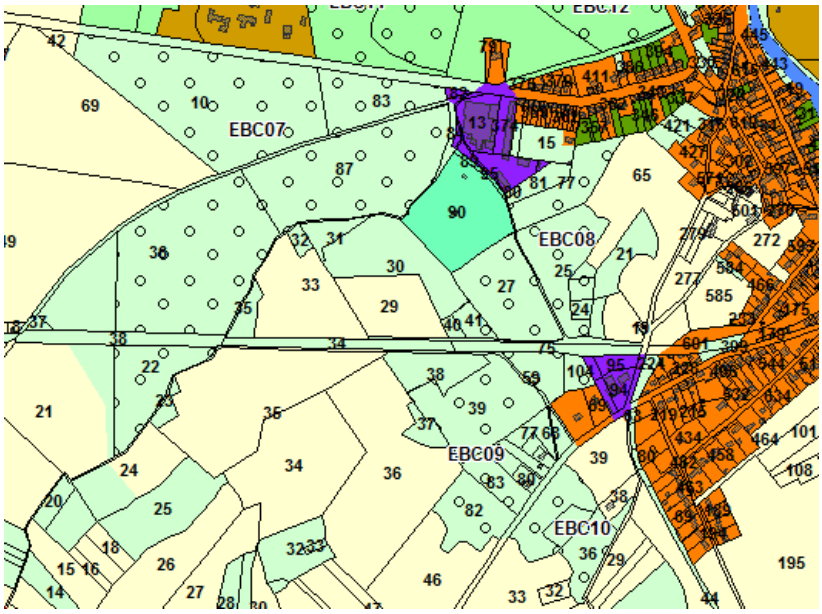
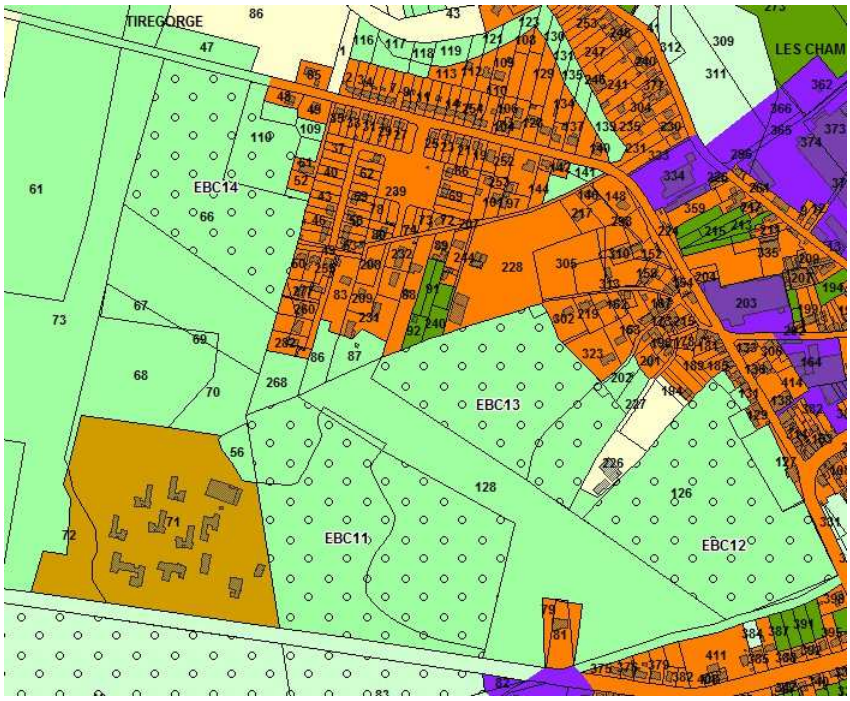


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
|  | | | | |
| EBC06 | Saint Florent sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | BE10,12, 13, 27, 188, 189, 195, 219 | Espace boisé classé |
|  | | | | |
| EBC07 | Saint Florent sur Cher | Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique | BL22,<br>BM :10, 36, 83, 87 | Espace boisé classé |
| EBC08 | | | BM : 22, 23, 24,25, 27, 41, 77, 81 | |
| EBC09 | | | BL : 39, 59, 80, 81, 82, 83, 104 | |
| EBC10 | | | BK : 34, 35, 36 | |



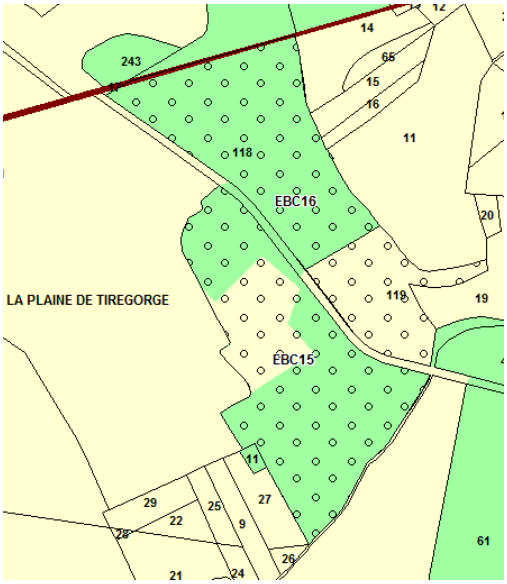
Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
|  | | | | |
| EBC11 | Saint Florent sur Cher | Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique | BO55, BO128 | Espace boisé classé |
| EBC12 | | | BO126 | |
| EBC13 | | | BO126, BO128 | |
| EBC14 | | | BO66, BO110 | |
|  | | | | |

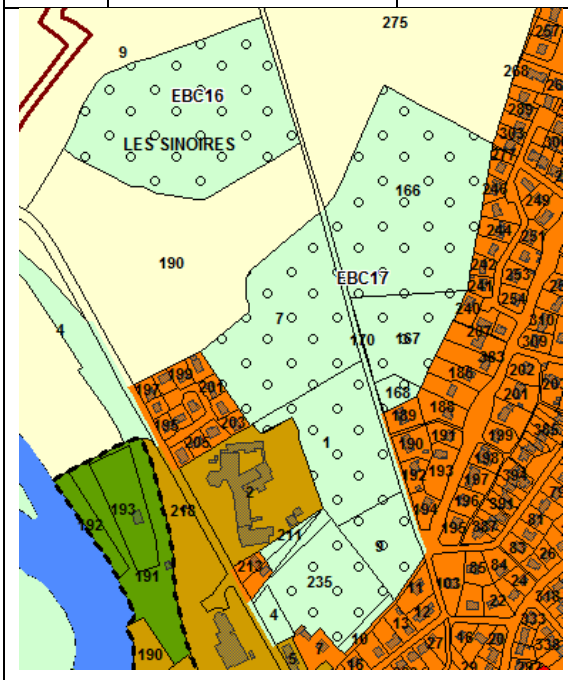


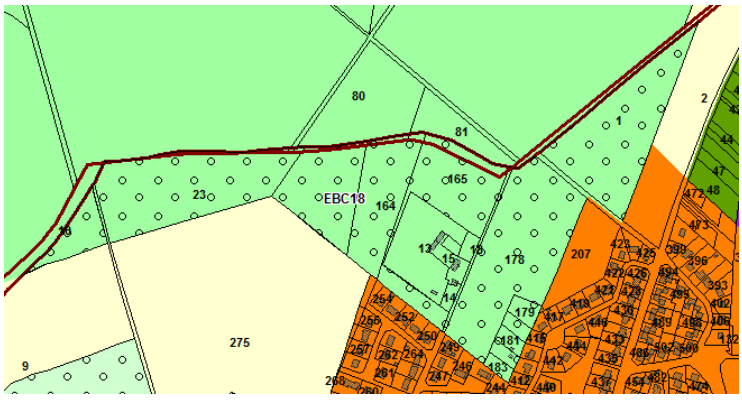
Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | Type | N° de parcelle | Description |
|---|---|---|---|---|
| EBC15 | Saint Florent sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | BO : 2, 118, 119 | Espace boisé classé |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EBC16 | Saint Florent sur Cher | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | AB8 | Espace boisé classé |
| EBC17 | | | AB : 7, 166, 167, 168<br>AL : 1, 9, 235 | |
| EBC18 | | | AB : 11, 23, 164, 165, 178, 179, 180, 181, 182, 183 | |

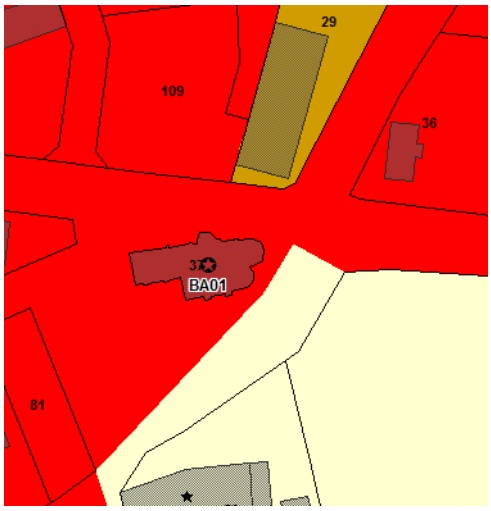





Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

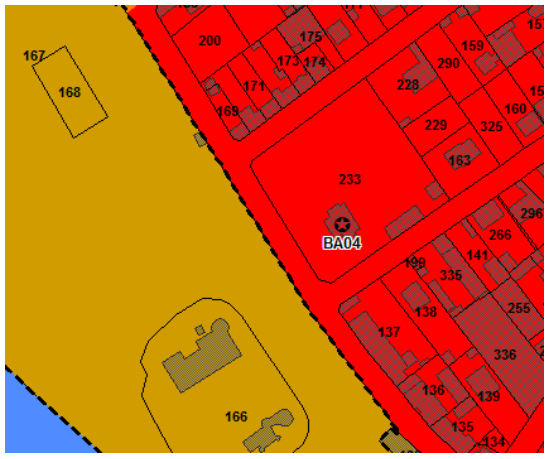
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA01 | Saint Caprais | Non cadastré |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Eglise de Saint Caprais |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA02 | Saint Florent sur Cher | B72 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable. |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA01 | Saint Florent sur Cher | BE213 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Haut fourneau des Lavoirs |

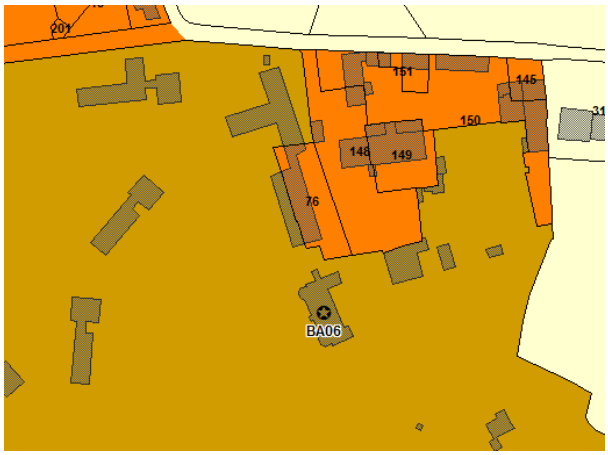
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA02 | Saint Florent sur Cher | AL233 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable. |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

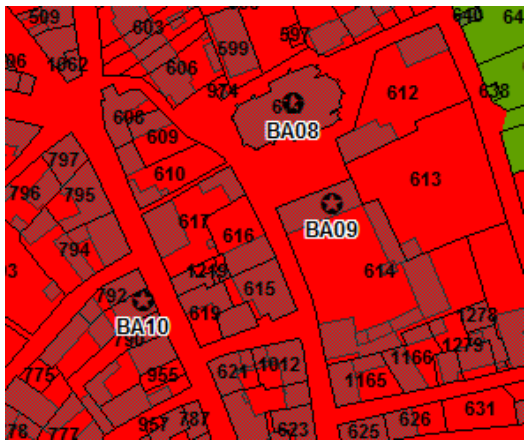
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA05 | Saint Florent sur Cher | AR109 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable. |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA06 | Saint Florent sur Cher | AY68 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable. |



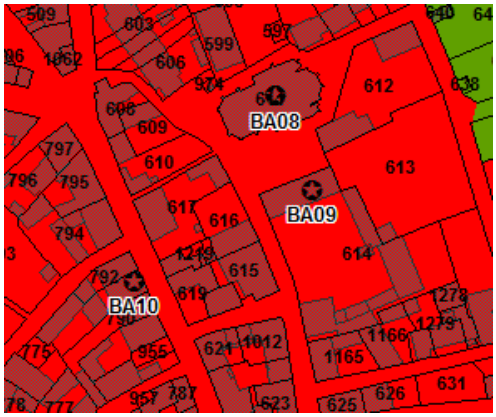

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA07 | Saint Florent sur Cher | AR109 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable. |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA08 | Mareuil sur Arnon | C611 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable : Eglise de Mareuil |

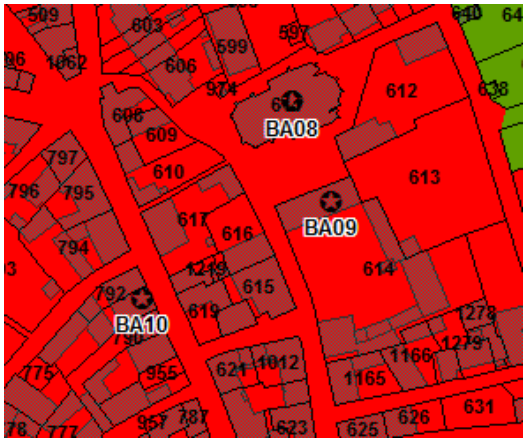



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA09 | Mareuil sur Arnon | C614 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable : Bâtiment Ecole |

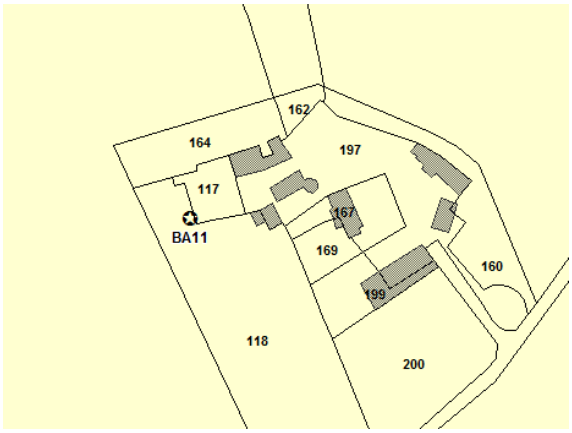



| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA10 | Mareuil sur Arnon | C791 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable : Vierge de la Grande rue |

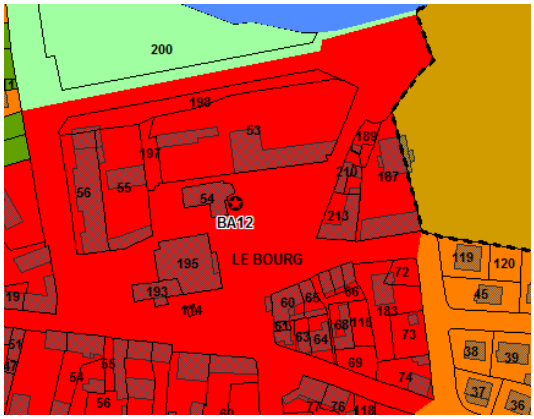


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

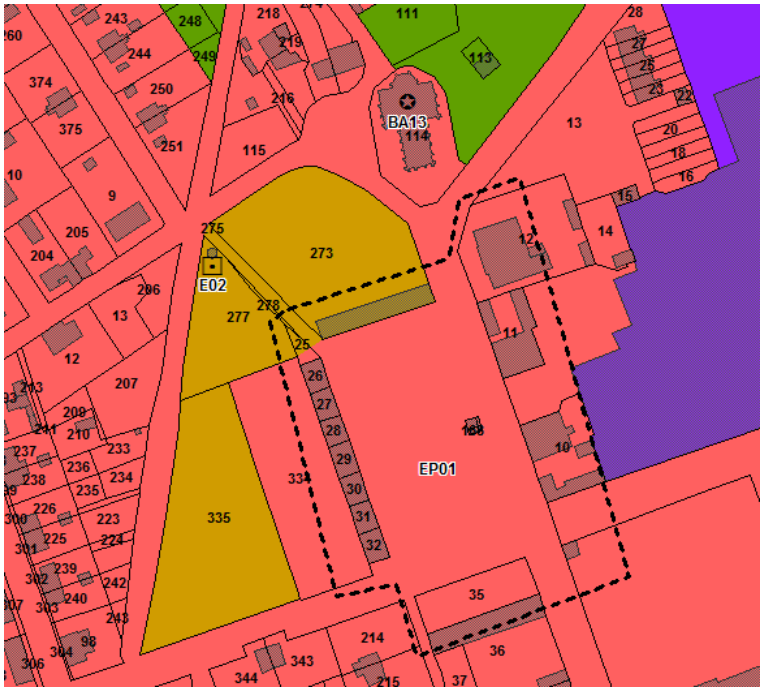
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| BA11 | Villeneuve-sur-Cher | D117 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable : Ruines du château Galifard |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| B12 | Lunery | A54 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Bâtiment remarquable : Eglise Saint-Privé et pigeonnier |



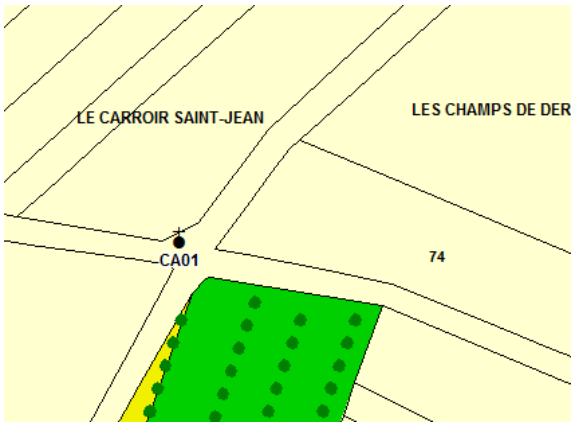

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| BA13 | Lunery | AB114 | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Eglise Saint Albert-Rosières |
| E02 | | C277 | | Château d'eau |
| EP01 | | | | Ensemble patrimonial : Place Léon-Dupuis. Rosières |



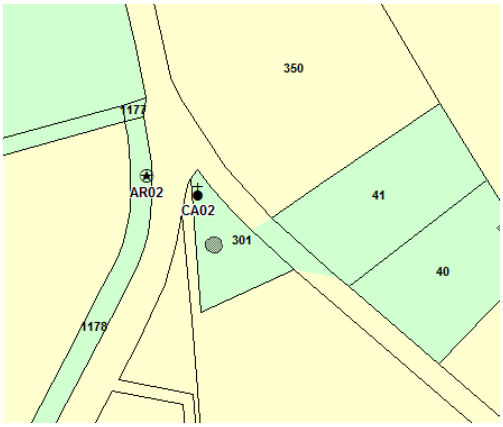



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

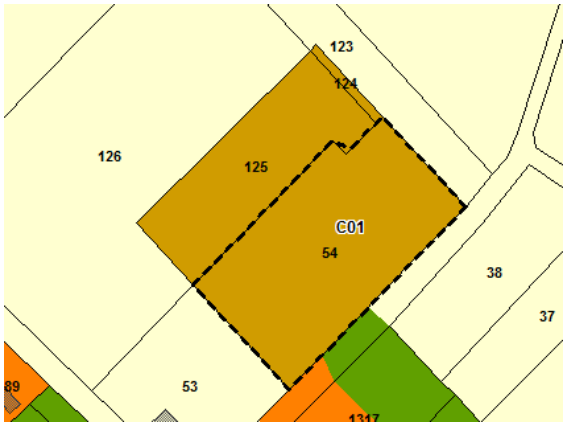
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| CA01 | Plou | Non cadastré |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : calvaire |



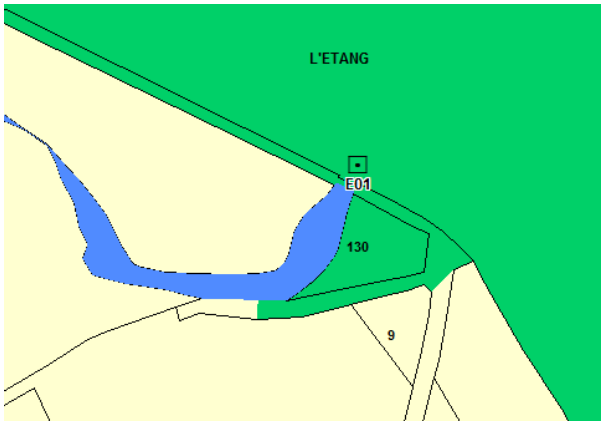

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| CA02 | Mareuil sur Arnon | B301 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : calvaire |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| C01 | Mareuil sur Arnon | ZC54 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Ancien cimetière |

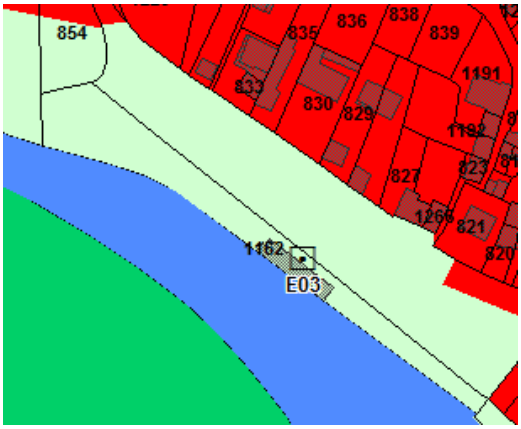



| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| CA02 | Mareuil sur Arnon | C1296 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Surverse maçonnée |

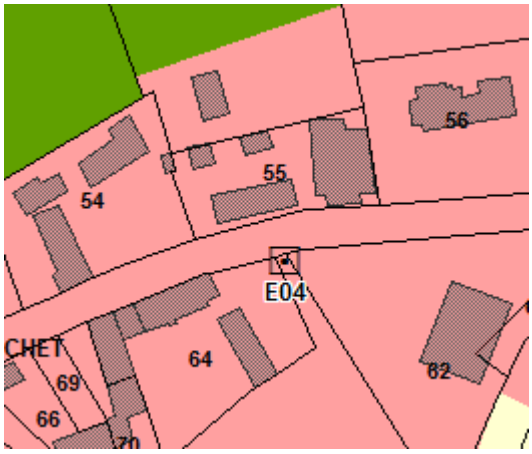


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

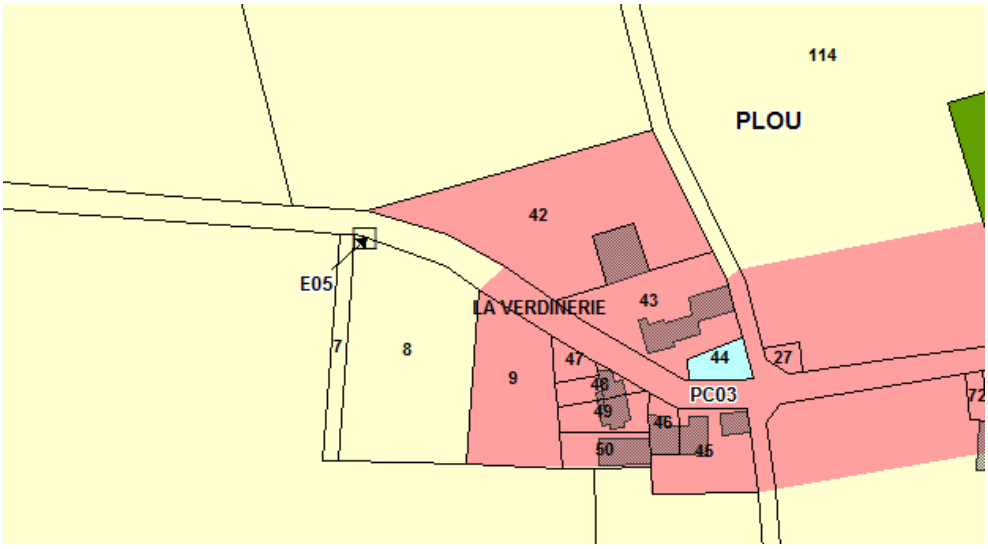
| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E03 | Mareuil sur Arnon | C1296 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Lavoir |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E04 | Plou | ZB63 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Puits |



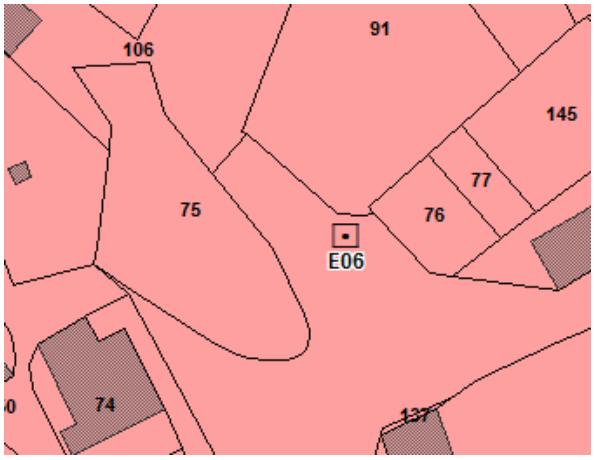

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| E05 | Plou | ZP8 | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Eglise Saint Albert-Rosières |
| PC03 | | ZP44 | | Mare |





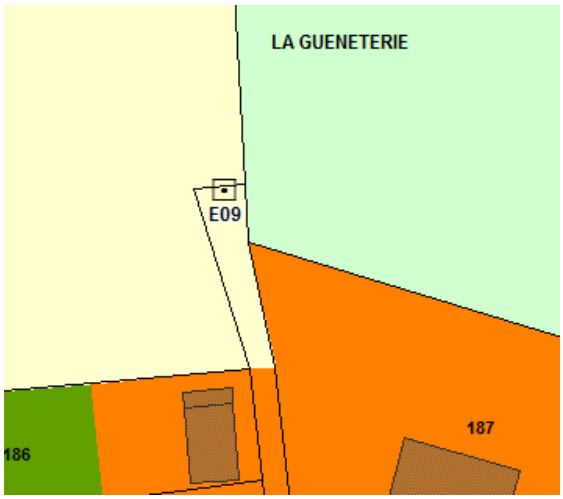

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E06 | Plou | Non cadastré |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Puits |

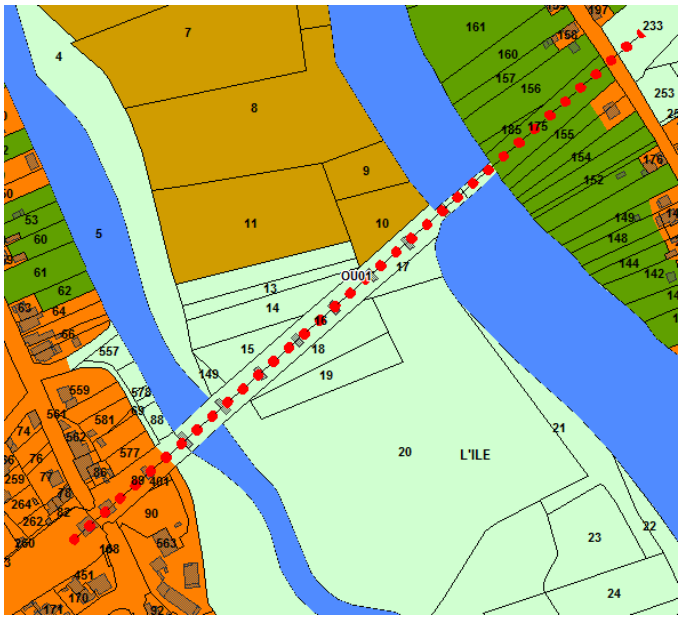



| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E07 | Plou | AA45 |
| E08 | Plou | AA26 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Puits |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E09 | Plou | Non cadastré |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Puits |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| OU01 | Saint Florent sur Cher | AR175, AO89, BD16, |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Le viaduc |

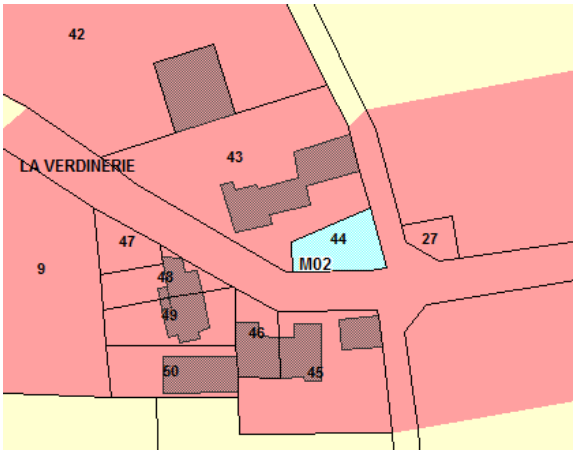




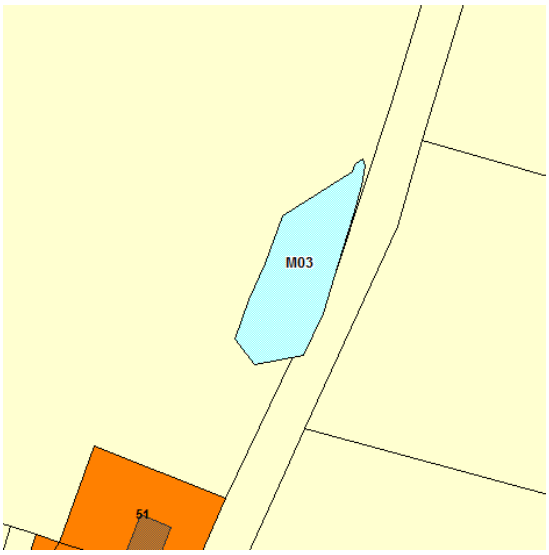

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| E09 | Saint Florent sur Cher | AM32 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Ruines du pont romain |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| M02 | Plou | ZP44 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Mare |



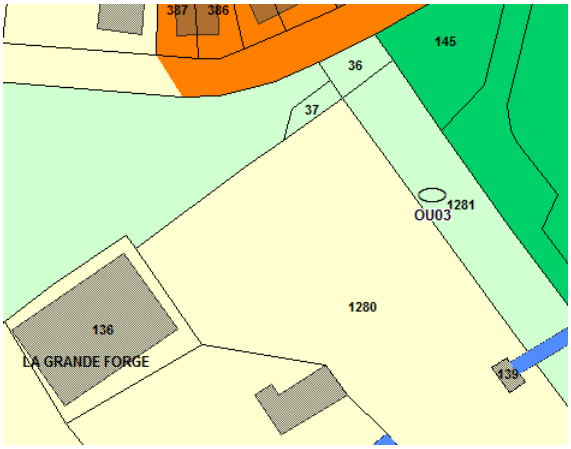

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| M03 | Plou | ZB53 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Mare |



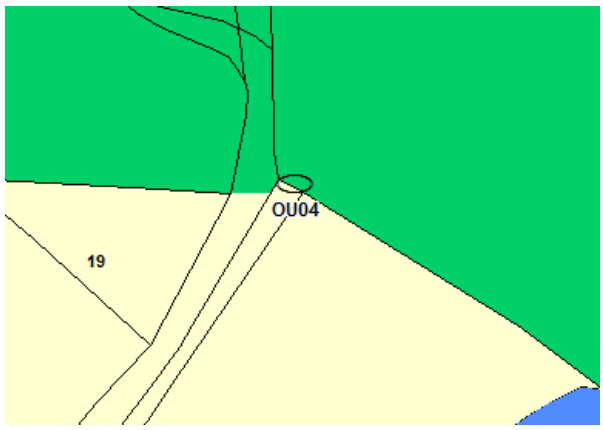



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| OU03 | Mareuil sur Arnon | C1281 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : La Grande cheminée |

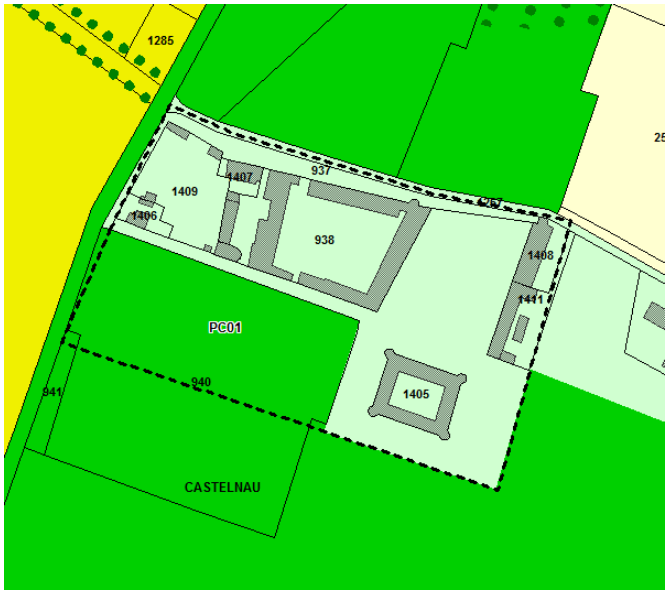


| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| OU03 | Mareuil sur Arnon | C1296 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Patrimoine remarquable : Pont Noir |

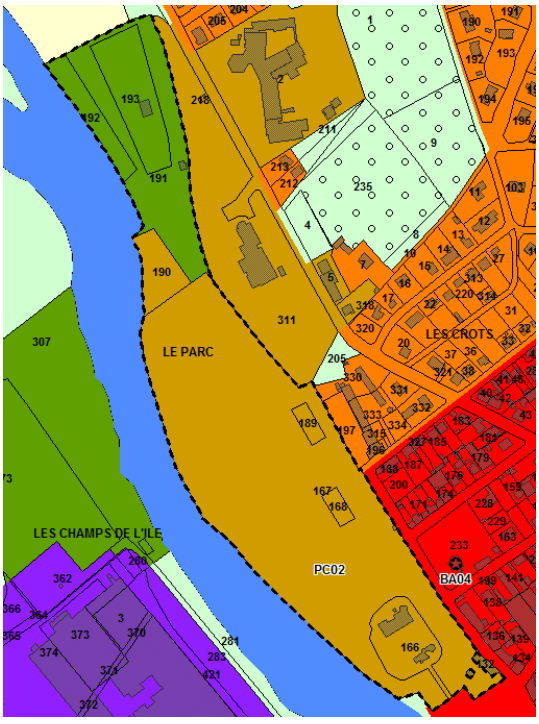


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| PC01 | Plou | C : 937, 938, 940, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Château de Castelnau, ses dépendances et les jardins |

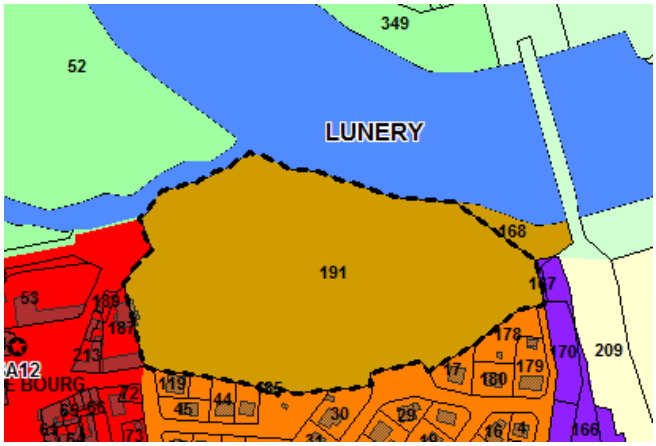


| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| PC02 | Saint Florent sur Cher | AL : 166, 167, 168, 189, 190, 191, 192, 193 | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Parc et château de Saint Florent sur Cher |

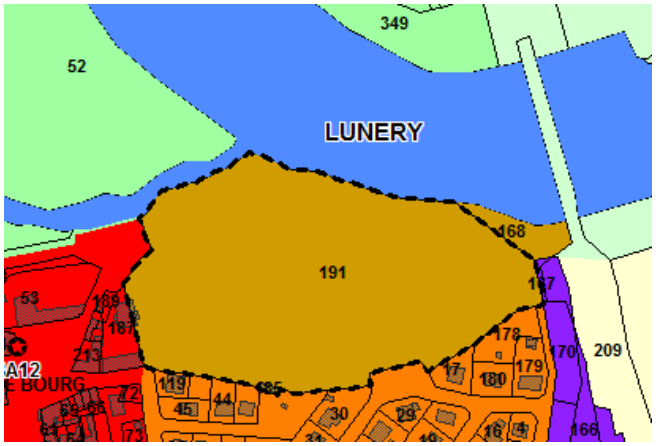


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| PC03 | Lunery | A191 | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Parc arboretum et moulin |

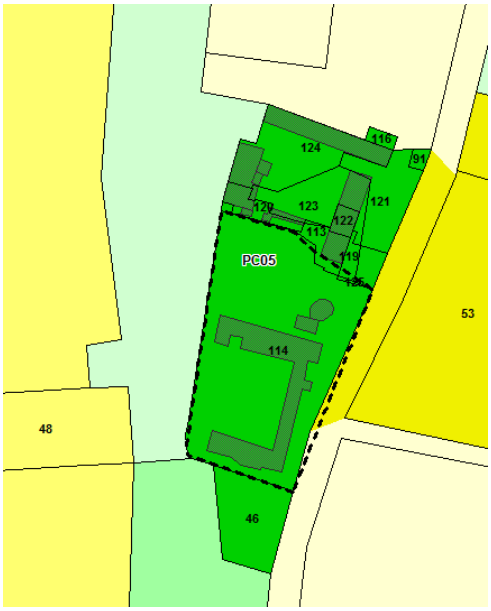


| N° | Commune de localisation | N° de parcelle | Type | Description |
|---|---|---|---|---|
| PC04 | Mareuil sur Arnon | Non cadastré | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | Ensemble arboré, dont mail de platanes |

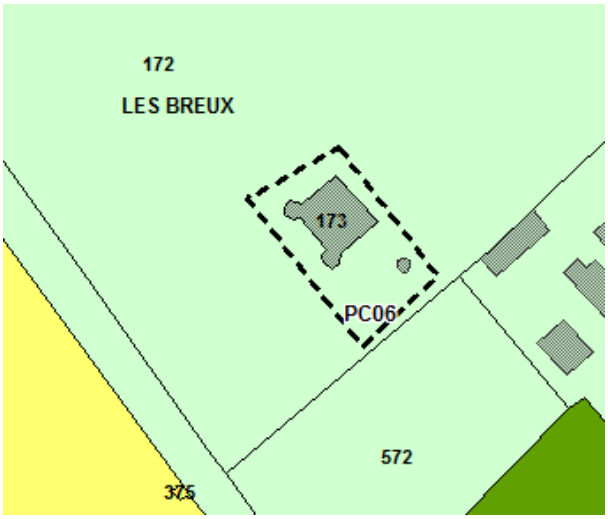


Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| PC05 | Villeneuve sur Cher | B114 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Château de Villeneuve |

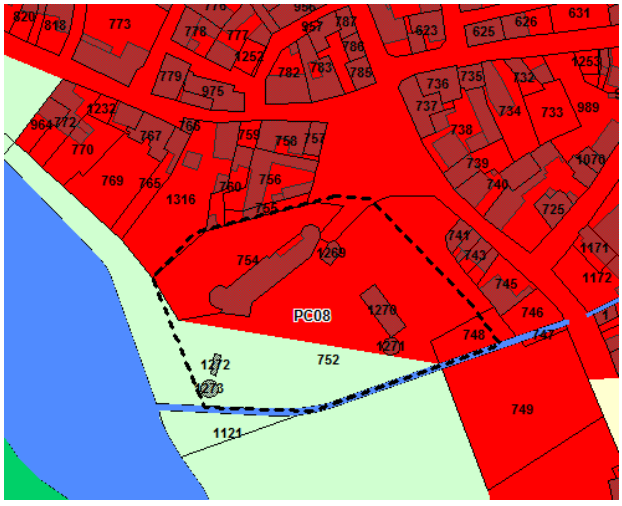



| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| PC06 | Villeneuve sur Cher | A172 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Château des Breux |




| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| PC07 | Villeneuve sur Cher | D12 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Château de Moulineuf |

| N° | Commune de localisation | N° de parcelle |
|---|---|---|
| PC08 | Mareuil sur Arnon | C : 752, 754, 1269, 1270, 1271, 1273 |
| **Type** | | **Description** |
| Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural | | Château bourg |






Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

# Annexe 4 : liste de végétaux

## Objet de cette liste

Cette liste a été constituée pour accompagner les porteurs de projets publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter.
Elle contient notamment des végétaux issus de listes constituées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et le Pays de Bourges pour favoriser la plantation d'essences locales.

- ORB * Végétaux issus des listes constituées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
- PLD * Végétaux issus des listes constituées par le Pays de Bourges dans le cadre du programme "Plantons le Décor"

**Recommandations :** cette liste n'a pas de valeur prescriptive, sauf dans le contexte des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Prescriptions :** dans le contexte des OAP, et concernant les plantations rentrant dans les prescriptions, les porteurs de projet utiliseront exclusivement les végétaux cochés dans les colonnes de la section **"espaces hors agglomération, franges urbaines et villageoises".**

**Choix des végétaux à faire en fonction :**

- des données de milieu : PH du sol (neutre, plus ou moins acide, plus ou moins calcaire), humidité, ensoleillement… pour :
  - donner aux végétaux plantés toutes les chances d'un bon développement
- du contexte : forêt, pleine campagne, abord de village, jardin…pour :
  - en assurer une bonne intégration paysagère
- de la localisation de l'espace qui les accueille et de sa relation avec le paysage environnant, pour :
  - préserver ou cadrer des vues
  - ou au contraire envelopper les espaces qui le nécessitent ou s'y prêtent
- de la dimension de l'espace qui les accueille et du voisinage, pour :
  - limiter éventuellement les contraintes d'entretien

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

**Légende**
Usages possibles
Usages possibles pour autres espèces et variétés décoratives
Usages déconseillés

## ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT H 20 à 30 m

| Nom latin | Nom commun | Dimensions | Humidité du sol | PH du sol | Exposition | ORB* | | PLD* | Utilisations possibles | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Champagne Berrichonne | Vallée du Cher | | espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | bosquets | franges, haies champêtres | alignements | ripisylves et plans d'eau | trognes | alignements urbains | haies villageoises | parcs grands jardins | petits jardins |
| Acer platanoïdes | Erable plane (Erable blanc) | H 20 à 30 m Larg. 15 à 20 m | Frais | Neutre à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Fagus sylvatica | Hêtre commun | H 25 à 30 m Larg. 12 à 20 m | Sec à frais | Peu acide à calcaire | Ombre | | | | | | | | | | | | |
| Platanus acerifolia | Platane | H 20 à 30 m Larg. 15 à 20 m | Assez sec à humide | Neutre à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Quercus petraea | Chêne sessile, chêne rouvre | H 20 à 30 m Larg. 15 à 20 m | Sec à frais | Acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Quercus robur | Chêne pédonculé | H 25 à 35 m Larg. 15 à 20 m | Assez sec à humide | Acide à neutre | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Tilia cordata | Tilleul des bois, tilleul à petites feuilles | H 18 à 25 m Larg. 10 à 15 m | Sec à frais | Acide à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |

## ARBRES DE MOYEN DEVELOPPEMENT H 15 à 20 m

| Nom latin | Nom commun | Dimensions | Humidité du sol | PH du sol | Exposition | ORB* | | PLD* | Utilisations possibles | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Champagne Berrichonne | Vallée du Cher | | espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | bosquets | franges, haies champêtres | alignements | ripisylves et plans d'eau | trognes | alignements urbains | haies villageoises | parcs grands jardins | petits jardins |
| Alnus glutinosa | Aulne glutineux | H 10 à 20 m Larg. 8 à 12 m | Très humide | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Carpinus betulus | Charme commun | H 10 à 20 m Larg. 8 à 12 m | Assez sec à frais | Peu acide à neutre | Mi-ombre à ombre | | | | | | | | | | | | |
| Juglans regia | Noyer commun | H 15 à 20 m Larg. 15 à 20 m | Frais à humide | Neutre à calcaire | Soleil | | | | | | | | | | | | |
| Populus tremula | Tremble | H 10 à 20 m Larg. 7 à 10 m | Frais à très humide | Acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Prunus avium | Merisier | H 15 à 20 m Larg. 10 à 15 m | Assez sec à frais | Peu acide à neutre | Mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Quercus pubescens | Chêne pubescent | H 10 à 20 m Larg. 5 à 10 m | Sec | Peu acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Salix alba | Saule blanc | H 15 à 20 m Larg. 10 à 15 m | Humide à inondé | Peu acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Sorbus torminalis | Alisier torminal | H 15 à 20 m Larg. 7 à 12 m | Assez sec à frais | Acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## ARBRES DE PETIT DEVELOPPEMENT H 7 à 15 m

| Nom latin | Nom commun | Dimensions | Humidité du sol | PH du sol | Exposition | ORB* | | PLD* | Utilisations possibles | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Champagne Berrichonne | Vallée du Cher | | espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | bosquets | franges, haies champêtres | alignements | ripisylves et plans d'eau | trognes | alignements urbains | haies villageoises | parcs grands jardins | petits jardins |
| Acer campestre | Erable champêtre | H 5 à 15 m Larg. 5 à 10 m | Sec à frais | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Acer Espèces et variétés décoratives | Erable | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Malus sylvestris | Pommier sauvage | H 6 à 10 m Larg. 5 à 7 m | Frais à humide | Neutre à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Malus Espèces et variétés décoratives | Pommier Pommiers à fleurs d'ornement | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prunus Espèces et variétés décoratives | Cerisier Cerisiers à fleurs d'ornement | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prunus avium 'Pleno' | Merisier | H 7 à 12 m Larg. 4 à 8 m | Assez sec à frais | Peu acide à neutre | Mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Pyrus calleryana 'Chanticler' | Poirier d'ornement | H 8 à 12 m Larg. 4 à 5 m | Sec à frais | Neutre à calcaire | Soleil | | | | | | | | | | | | |
| Salix fragilis | Saule cassant | H 10 à 15 m Larg. 8 à 12 m | Frais à très humide | Acide à neutre | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Sorbus domestica | Cormier | H 10 à 15 m Larg. 10 à 15 m | Sec | Acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Arbres fruitiers | Poiriers, Pommiers, Cerisiers… | | | | | | | | | | | | | | | | |

## GRANDS ARBUSTES OU PETITS ARBRES

| Nom latin | Nom commun | Dimensions | Humidité du sol | PH du sol | Exposition | ORB* | | PLD* | Utilisations possibles | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Champagne Berrichonne | Vallée du Cher | | espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | bosquets | franges, haies champêtres | alignements | ripisylves et plans d'eau | trognes | alignements urbains | haies villageoises | parcs grands jardins | petits jardins |
| Euonymus europaeus | Fusain d'Europe | H 2 à 6 m Larg. 2 à 4 m | Sec à frais | Peu acide à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Juniperus communis | Genévrier commun | H 5 à 8 m Larg. 5 à 8 m | Sec | Acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Mespilus germanica | Néflier commun | H 3 à 6 m Larg. 2 à 3 m | Assez sec à frais | Acide | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Prunus mahaleb | Cerisier de Sainte Lucie | H 4 à 7 m Larg. 4 à 7 m | Sec | Neutre à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Salix caprea | Saule marsault | H 3 à 8 m Larg. 3 à 8 m | Frais à très humide | Neutre à acide | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Salix viminalis | Osier des vanniers | H 3 à 8 m Larg. 3 à 6 m | Très humide | Peu acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Sambuscus nigra | Sureau noir | H 3 à 7 m Larg. 3 à 5 m | Assez sec à humide | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |

Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024

## ARBUSTES

| Nom latin | Nom commun | Dimensions | Humidité du sol | PH du sol | Exposition | ORB* | | PLD* | Utilisations possibles | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Champagne Bernichonne | Vallée du Cher | | espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | bosquets | franges, haies champêtres | alignements | ripisylves et plans d'eau | trognes | alignements urbains | haies villageoises | parcs grands jardins | petits jardins |
| Cornus mas | Cornouiller mâle | H 4 à 7 m Larg. 4 à 7 m | Sec | Neutre à calcaire | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Cornus sanguinea | Cornouiller sanguin | H 2 à 4 m Larg. 2 à 4 m | Sec à humide | Neutre à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Cornus Sous-genres et variétés décoratives | Cornouiller | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Corylus avellana | Noisetier | H 5 à 7 m Larg. 5 à 7 m | Sec à assez humide | Peu acide à neutre | Mi-ombre à ombre | | | | | | | | | | | | |
| Cytisus scoparius | Genet à balais | H 2 à 3 m Larg. 2 à 3 m | Assez sec à frais | Acide | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Ligustrum vulgare | Troène commun | H 2 à 5 m Larg. 2 à 5 m | Sec à frais | Neutre à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Lonicera xylosteum | Camérisier à balais, Chèvrefeuille des haies | H 2 à 3 m Larg. 2 à 3 m | Sec à frais | Neutre à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Prunus spinosa | Prunellier | H 1 à 4 m Larg. 1 à 4 m | Sec à très humide | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Rhamnus cathartica | Nerpun purgatif | H 2 à 6 m Larg. 2 à 6 m | Sec | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Rhamnus frangula | Bourdaine | H 2 à 4 m Larg. 2 à 3 m | Sec à très humide | Acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Ribes alpinum | Groseillier des Alpes | H 1 à 2 m Larg. 1 à 2,5 m | Sec à frais | Peu acide à calcaire | Mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Ribes rubrum | Groseiller rouge | H 1m Larg. 1m | Humide | Peu acide à neutre | Mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Ribes uva-crispa | Groseillier à maquereau | H 1 à 2 m Larg. 1 à 2,5 m | Frais | Peu acide à calcaire | Mi-ombre à ombre | | | | | | | | | | | | |
| Rosa arvensis | Rosier des champs | H 1 à 2 m Larg. 1 à 3 m | Sec à frais | Acide à calcaire | Mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Salix cinerea | Saule cendré | H 3 à 5 m Larg. 3 à 5 m | Humide | Neutre à acide | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Salix purpurea | Saule pourpre | H 3 à 8 m Larg. 3 à 6 m | Frais à humide | Acide à calcaire | Pleine lumière | | | | | | | | | | | | |
| Sambuscus racemosa | Sureau rouge | H 2 à 4 m Larg. 2 à 4 m | Frais à humide | Neutre à acide | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Syringa vulgaris type | Lilas commun | H 4 à 6 m Larg. 3,5 à 5 m | Peu acide à calcaire Sec à frais | Peu acide à calcaire Sec à frais | Soleil à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Syringa Espèces et variétés décoratives | Lilas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viburnum lantana | Viorne lantane | H 1,5 à 3,5 m Larg.1,5 à 3,5m | Sec à frais | Neutre à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Viburnum opulus type | Viorne obier | H 2 à 4 m Larg. 3 à 4 m | Frais à très humide | Peu acide à calcaire | Lumière à mi-ombre | | | | | | | | | | | | |
| Viburnum Espèces et variétés décoratives | Viorne | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arbustes fruitiers | Groseilliers, mûriers, framboisiers… | | | | | | | | | | | | | | | | |



Accusé de réception en préfecture
018-241800457-20240905-2032-DE
Date de télétransmission : 11/09/2024
Date de réception préfecture : 11/09/2024