

# DEPARTEMENT DU CHER

## Communauté de Communes de La Septaine



# *P.L.U.i.*

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

### 3.2 – Règlement modifié Pièce écrite

---

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

Projet réapprouvé par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2020

Modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2023

# TABLE DES MATIERES

<b>A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</b> .....	3
A-1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
A-2 – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	6
A-3 – DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL .....	8
A-4– DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE .....	9
A-5 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	12
<b>B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	15
B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE .....	15
B.2 - ZONE UE, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	19
B.3 - ZONE UI, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES .....	21
<b>C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	23
C.1 - ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE .....	23
C.2 - ZONE 1AUE, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF .....	27
C.3 - ZONE 1AUI, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES .....	31
C.4 - ZONE 2AU, ZONE A URBANISER DIFFEREE.....	33
<b>D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b> .....	35
D.1 - ZONE A, ZONE AGRICOLE.....	35
D.2 – ZONE N, ZONE NATURELLE .....	39
<b>ANNEXES</b> .....	43
I – DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME .....	45
II – LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	47
1. Les boisements.....	48
2. Les formes végétales linéaires : alignements d'arbres et haies.....	49
3. Les jardins et les parcs .....	49
1. Bâtiments .....	50
2. Petit patrimoine .....	51
3. Mur .....	51
III – LISTE DE VEGETAUX RECOMMANDES .....	52
IV – ANNEXE ARCHEOLOGIQUE CONCERNANT BAUGY.....	60

# REGLEMENT D'URBANISME

## A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### A-1 – DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUi

Le règlement du PLUi s'applique à l'ensemble des territoires des communes et établi conformément aux articles L151.1 et suivants du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plans de zonage). Toutes les règles, graphiques ou écrites, sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

#### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quand elles sont prévues.  
Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement, la règle la plus contraignante s'imposant.

### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si toutes les conditions suivantes sont réunies :

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

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

---

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées ou d'isolation phonique ou thermique, etc.

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

## **ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

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

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

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

## **ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS**

---

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

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

## **ARTICLE 8 – ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT**

---

Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Ces zones de bruit sont représentées en annexe du PLUi.

# A-2 – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

## ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### - Les zones urbaines (U) :

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

- La zone U : Zone urbaine généraliste, comprenant plusieurs secteurs :
  - U : la zone U proprement dite correspond aux secteurs d'urbanisation plus récents,
  - Up : secteur patrimonial,
  - Ua : secteurs de centre-bourgs,
  - Uj : secteur de jardins
  - Um : secteur correspondant au site d'activités et de services de la base aérienne d'Avord,
  - Ur / Uri : secteur à risque naturel (inondation, mouvement de terrain, risque technologique...)
  - Ut : secteur de mixité sociale
- La zone UE : Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La zone UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques.

### - Les zones à urbaniser (AU) :

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

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue différentes zones :
  - La zone 1AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...), comportant deux secteurs :
    - Le secteur 1AUa où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'engagement de travaux nécessaires à la mise aux normes de l'organe d'assainissement déficitaire (à Vornay),
    - Le secteur 1AUr potentiellement dans une zone à risque liée au champ de tir.
  - La zone 1AUE : Zone à urbaniser réservée bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme,
  - La zone 1AUI : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante. A l'intérieur de la zone à urbaniser, des secteurs sont différenciés en fonction de la destination des constructions : 2AU, secteurs mixtes (habitat, équipements activités) et 2AUj, secteur réservé à long terme à l'activité.

### - Les zones agricoles (A) :

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

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement)
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'équipement public ;
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat ;

### - Les zones naturelles et forestières (N)

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

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

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides principalement)
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs
- NLb : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs dans un réservoir de biodiversité
- Nc : secteur de carrière
- Nj : secteur de jardins.
- Nm : secteur du champ de tir
- Nmba : secteur faiblement bâti de la base aérienne et de l'EPMU

### ARTICLE 2 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage.

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

N°	Commune	Localisation	Objet	Bénéficiaire
1	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Pôle aéronautique	Avord
2	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Aménagement d'un carrefour	Avord
3	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Equipements publics	Avord
4	AVORD	Route de Farges (RD 36)	Agrandissement du parc arboré	Avord
5	BAUGY	Route d'Avord (RD 71)	Extension de la station d'épuration	Baugy
6	BAUGY	Bord de la Bondonne	Création de cheminement et jardin	Baugy
7	CHAUMOUX-MARCILLY	Arrière de l'église	Espace public	Chaumoux
8	ETRECHY	Rue du Bussiou (RD 36)	Espace public pour la salle des fêtes	Etréchy
9	ETRECHY	Avenue Gl de Gaulle (RD 158)	Chemin bordant la mairie	Etréchy
10	NOHANT-EN-GOUT	Rue des Chardonnerets	Aménagement d'un espace public	Nohant
11	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	Route de Bourges	Agrandissement du cimetière	Savigny
12	SOYE-EN-SEPTAINE	Rue des Pierrots	Préservation d'un accès	Soye
13	VILLABON	Route de Bourges (RD 12)	Agrandissement du cimetière	Villabon

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

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

## **ARTICLE 4 – LES CHEMINS A CONSERVER**

---

Les chemins à conserver sont repérés au plan de zonage, conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Article L 151-38 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

## **ARTICLE 5 – LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL**

---

Le plan de zonage fait en outre apparaître les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

## **ARTICLE 6 – LINEAIRES ET BATIMENTS IDENTIFIES POUR PRESERVER LA DIVERSITE COMMERCIALE**

---

Le règlement graphique identifie des rez-de-chaussée de bâtiment à usage d'activité commerciale ou de service ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination pour préserver la diversité commerciale, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme.

# **A-3 – DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL**

## **ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

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

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

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

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

La commune de Baugy a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de région définissant les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive (arrêté n°04-152 du 7 juillet 2004). Les projets de travaux soumis à autorisation d'urbanisme et les projets de travaux énumérés à l'article R.523-4 du code du patrimoine, doivent être transmis au Préfet de région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones. Cet arrêté et son annexe sont présents en annexe du règlement.



## **ARTICLE 2 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23**

---

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

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur des éléments composants la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés. Les aménagements pour de raisons de sécurité au niveau du champ de tir sont autorisés.

Se reporter en annexe à la fin du règlement pour plus de détails.

## **ARTICLE 3 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19**

---

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

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Pour les haies et les murs, les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, peuvent être autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsqu'un élément du paysage porte atteinte aux ouvrages avoisinants (routes, berges des cours d'eau...) ou que sa dangerosité, son état sanitaire (élément végétal) ou son état dégradé (élément bâti) le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation / reconstruction.

Les aménagements pour de raisons de sécurité au niveau du champ de tir sont autorisés. D'autres aménagements d'intérêt général, comme ceux visant à ouvrir les espaces au public (sentiers, noues paysagères, aires de jeux...), peuvent être autorisés à condition de préserver leur fonctionnalité.

Se reporter en annexe à la fin du règlement pour plus de détails.

# **A-4– DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE**

## **ARTICLE 1 – ACCES**

---

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

- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être mis en place afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

## **ARTICLE 2 – VOIRIE**

---

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.
- c - Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité.

## **ARTICLE 3 – STATIONNEMENT**

---

Toutes zones sauf les secteurs Ua et Up :

- a - Deux places de stationnement hors voie publique sont imposées pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire ni aux exceptions prévues à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme (logements locatifs aidés, hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires).
- b - Pour les immeubles d'habitation de plus de 5 logements, il faudra prévoir une place de stationnement pour les vélos pour 5 logements ; pour les bureaux, il faudra prévoir 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c - Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules automobiles et 2 roues doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques sans qu'il ne soit fixé de minimum.
- d - Aucune place de stationnement pour les véhicules électriques n'est imposée.

## **ARTICLE 4 – EAU POTABLE**

---

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.

En zone agricole et naturelle :

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

## **ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT**

---

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

## **ARTICLE 6 – EAUX PLUVIALES**

---

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées doit être assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques (bassins de rétention...).
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial public, s'il existe, en fonction des capacités du réseau.
- c - Cependant, si un réseau collecteur existe, le raccordement direct de la construction peut être autorisé si sa capacité le permet.

**ARTICLE 7 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

---

Le projet devra prévoir la collecte des ordures ménagères (largeur de voie et aire de retournement adaptées aux camions de ramassage ou espace commun de dépôt des ordures ménagères).

**ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE**

---

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

**ARTICLE 9 – ELECTRICITE**

---

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

# A-5 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs à l'exclusion des secteurs Um, Nm et Nmba.

## ARTICLE 1 – GENERALITES

---

- a - Des dispositions différentes des règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (toiture photovoltaïque, énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions nouvelles comme les extensions ou les réhabilitations des constructions existantes doivent être cohérentes avec le site environnant.
- c - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments et leur style d'origine.
- d - Les architectures étrangères à la région sont interdites (chalet suisse, mas provençal...).
- e - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings non enduits...) est interdit.

## ARTICLE 2 – TOITURES

---

- a - Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- b - Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) ou à l'ardoise et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- c - Les toitures terrasses sont aussi autorisées. Dans ce cas, on privilégiera des toitures végétalisées.
- d - Pour les bâtiments à usage d'équipements d'intérêt public et de services publics ou à usage de commerces, activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, une toiture terrasse ou une faible pente est autorisée si elle est masquée par un bandeau d'acrotère.
- e - Pour les bâtiments agricoles, les pentes de toit ne sont pas réglementées et la couleur sera choisie en fonction de l'environnement.
- f - Les matériaux de toiture des annexes seront couleur rouge vieille tuile ou ardoise sauf en cas de toiture végétalisée. La pente n'est pas réglementée.
- g - Les châssis de toit seront encastrés sans saillie.
- h - Les panneaux solaires / photovoltaïques sur les bâtiments sont autorisés.

### Dans le secteur Up :

- i - Dans le secteur Up, en cas de réhabilitation, on réutilisera les mêmes matériaux que les matériaux d'origine.
- j - Dans le secteur Up, les toitures terrasses sont autorisées sur les extensions si elles sont végétalisées et en harmonie avec l'environnement immédiat.
- k - Dans le secteur Up, les ouvertures en toiture seront traitées sous la forme de lucarnes à deux pans, plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants peuvent être acceptés s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit et plus hauts que larges.
- l - Dans le secteur Up, ils ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

### **ARTICLE 3 – FAÇADES**

---

- a - En façade, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- b - Dans les zones généralistes U et 1AU, les bardages d'apparence métallique sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> à condition d'être en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat (couleurs...). Les bardages teintés sont autorisés.
- c - Dans le cadre d'une réhabilitation, on reprendra un matériau de même aspect et l'on maintiendra les éléments de décor, sauf en cas d'isolation par l'extérieur.
- d - Sur les constructions anciennes traditionnelles, les volets roulants sont autorisés si le coffre est masqué.

#### Dans le secteur Up :

- e - En façade, le blanc pur, le gris et les couleurs vives sont interdits.

### **ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Clôtures :**

##### Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

##### La communauté de communes a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

- a - Le choix de la clôture se fera en fonction de l'environnement proche (rue) et immédiat (constructions voisines).
- b - Les clôtures sur domaine public ne peuvent présenter un mur plein de plus de 1,50 m, pouvant être éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille...), sans pouvoir excéder 2 m au total.
- c - Cependant, un mur pouvant aller jusqu'à 2 m peut être édifié en continuité d'un mur existant, de manière à le prolonger ou en continuité d'une construction pour prolonger un alignement.
- d - Le grillage sera de préférence doublé d'une haie.
- e - Lorsque la zone urbaine généraliste U est en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la clôture en limite sera constituée d'une haie.
- f - La hauteur des clôtures n'est pas limitée dans le cas de motifs de sécurité des activités militaires.

#### Dans le secteur Up :

- g - Le blanc pur, le gris et les couleurs vives sont interdits.
- h - Le grillage utilisé seul est interdit, il doit être doublé d'une haie.

#### **Plantations :**

- a - Dans la mesure du possible, on conservera la végétation existante (lorsqu'elle est d'essences locales).
- b - Les haies seront composées de plusieurs essences locales issues de la liste en annexe.
- c - Il est imposé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

#### **Imperméabilisation des sols :**

- a - Sur une parcelle, l'imperméabilisation des espaces libres de construction (construction principale et annexes) ne devra pas être supérieure à 30%.



## B – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### B.1 – ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE

#### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

##### ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

### ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

**1. Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs Um, Uj, Ur et Uri sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :**

- a - Les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles existantes à condition d'être à proximité immédiate des bâtiments existants et d'être compatibles avec la proximité des habitations (nuisances excessives...).
- b - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- c - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à des constructions autorisées dans la zone, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

**2. Dans le secteur Um, seules sont autorisées :**

Les constructions liées aux activités de la base aérienne d'Avord, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

**3. Dans le secteur Uj, seules sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de jardin du site :**

- a - Les annexes de constructions existantes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (piscines non limitées).
- b - L'extension des constructions existantes, limitées à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

**4. Dans le secteur Ur, les constructions et occupations du sol autorisées à l'article 1 ne le sont qu'à condition que toutes dispositions nécessaires pour assurer la pérennité de la construction soient prises (fondation adaptée, comblement des cavités...). Pour toute construction destinée à l'occupation humaine (permanente ou non), il est recommandé de réaliser une étude de sol.**

**5. Dans le secteur Uri, seules sont autorisées à condition de prendre en compte le caractère inondable du site (matériaux, écoulement des eaux...)**

- a - L'extension des constructions existantes à condition de ne pas augmenter le nombre de logement.
- b - Les annexes de constructions existantes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

---

**Secteur Ua et Up :**

Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services avec accueil de clientèle pour une destination à usage de bureau ou de logement est interdit pendant une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités.

**Secteur Ut :**

Le secteur doit prévoir au moins 20% de logements sociaux.



## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 1 – Les constructions doivent s’implanter :

- a - Dans le secteur Ua et Up, au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :
  - o à l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - o suivant le retrait d’une construction voisine (sur la même unité foncière ou l’unité foncière voisine).
- b - Dans le secteur Um, les constructions peuvent s’implanter librement.
- c - Dans le reste de la zone, les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

#### 2 – Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :

- o d’annexes, terrasses non couvertes.
- o De l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant un retrait égal ou supérieur au retrait existant.
- o d’une situation à l’angle de deux voies (la règle ne s’impose que par rapport à une des voies),
- o où cela poserait un problème de raccordement au réseau d’assainissement collectif ou de réalisation d’un assainissement individuel,
- o d’un projet d’aménagement d’ensemble.
- o où un mur d’une hauteur minimale d’1,5 mètre serait implanté à l’alignement, sur les secteurs Ua et Up.

#### 3 – Les constructions et leurs annexes doivent aussi s’implanter à au moins 10 mètres des cours d’eau.

### ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- a - Dans le secteur Um, les constructions peuvent s’implanter librement.
- b - Sinon, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - o l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
  - o une construction d’une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l’égout du toit et d’une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### Dans le secteur Um :

Non réglementé.

#### Dans l’ensemble de la zone à l’exclusion du secteur Um

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - o Bâtiments à usage d’équipements d’intérêt public et de services publics : 10 mètres à l’égout du toit ou l’acrotère.
  - o Autres constructions sur Avord et Baugy : 10 mètres à l’égout du toit ou l’acrotère.
  - o Autres constructions sur les autres communes : 7 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
  - o qu’une construction voisine immédiate.
  - o que la construction existante dans le cas d’extension.

### ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.



## B.2 - ZONE UE, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

### I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

#### ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

### **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

**Sont autorisées sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- L'hébergement est autorisé lorsqu'il est lié à une construction existante ou une construction nouvelle autorisée dans la zone.

### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

---

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - o d'un bâtiment d'accueil,
  - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant un retrait égal ou supérieur au retrait existant.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
  - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
  - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - o Pour les bâtiments à usage d'équipement d'intérêt public et de services publics : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - o Autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
  - o - qu'une construction voisine immédiate.
  - o - que la construction existante dans le cas d'extension.

### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## B.3 - ZONE UI, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

#### ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

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

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement pour des destinations autorisées dans la zone (industrie, artisanat...).

### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

---

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - o d'un bâtiment d'accueil
  - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant un retrait égal ou supérieur au retrait existant.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
  - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
  - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - o Pour les bâtiments à usage d'équipements d'intérêt public et de services publics ou à usage de commerces, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire n: 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - o Autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
  - o qu'une construction voisine immédiate.
  - o que la construction existante dans le cas d'extension.

### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 1AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- 1AUa où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'engagement de travaux nécessaires à la mise aux normes de l'organe d'assainissement déficitaire (à Vornay)
- 1AUr pour informer de l'existence sur ce secteur d'un Plan Particulier d'Intervention par rapport à des risques potentiellement présents sur le champ de tir voisin (à Crosses).

#### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

Entrepôt	✓		
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

#### **ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

#### **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :**

- a - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à des constructions autorisées dans la zone, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

**Dans le secteur 1AUa :**

- c - L'ouverture à l'urbanisation est condition à l'engagement de travaux nécessaires à la mise aux normes de l'organe d'assainissement déficitaire.

#### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - o d'annexes, terrasses non couvertes.
  - o d'une situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
  - o où cela poserait un problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou de réalisation d'un assainissement individuel,
  - o d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.



#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - Bâtiments à usage d'équipements d'intérêt public et de services publics : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - Autres constructions sur Avord et Baugy : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - Autres constructions sur les autres communes : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
  - qu'une construction voisine immédiate.
  - que la construction existante dans le cas d'extension.

#### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.



## C.2 - ZONE 1AUE, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 1AUE : Cette zone est réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 4 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

#### **ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

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

#### **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

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

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les activités d'artisanat, de commerces de détail, de restauration liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisées dans la zone.

#### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

---

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - d'un bâtiment d'accueil,
  - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - Bâtiments à usage d'équipements d'intérêt public et de services publics : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - Autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

**ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.



## C.3 - ZONE 1AUI, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 1AUI : Cette zone est réservée aux activités économiques. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

### II. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 4 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

## **ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

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

## **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

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

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

## **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

---

Non réglementé.

# **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

## **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
  - d'un bâtiment d'accueil,
  - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $H/2 \geq 3$  m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - Bâtiments à usage d'équipements d'intérêt public et de services publics : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
  - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

## **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.



## C.4 - ZONE 2AU, ZONE A URBANISER DIFFEREE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 2AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (intercommunal) comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Des secteurs sont différenciés selon la vocation future de la zone :

- 2 AU : Zone à urbaniser bloquée généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...)
- 2 AUi : Zone à urbaniser bloquée réservée aux activités

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

## **ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

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

## **ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisées si elles ne peuvent pas être installées en dehors de la zone 2AU, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

## D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies)
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'équipement public
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat

### D.1 - ZONE A, ZONE AGRICOLE

#### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

## ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Dans le secteur Ab, les exhaussements et les affouillements du sol d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à 2 m sont interdits ainsi que toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'alinéa 4 de l'article 3.

## ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

**1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Ab, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- a - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; par exemple, l'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante, la plantation d'écrans végétaux...
- b - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- c - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, de d'hébergement touristique ou de restauration. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- e - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o Zone d'implantation : les annexes (y compris les piscines) ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
  - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 3 m de hauteur à l'égout du toit.
  - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.
  - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes, hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

**2 - Dans le secteur Ae à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées les constructions et locaux techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone. Les conditions d'implantation, de hauteur et de densité sont définies aux articles 5 et suivants comme pour l'ensemble de la zone. Pour le raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.**

**3 - Dans les secteurs Ah, peuvent être autorisées des constructions à usage d'habitation, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone. Les conditions d'implantation, de hauteur et de densité sont définies aux articles 5 et suivants comme pour l'ensemble de la zone. Pour le raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.**

#### **4 - Dans le secteur Ab, sont autorisées :**

- L'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions énoncées à l'alinéa 1-f.

---

#### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

#### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

---

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

---

#### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.
- c - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
- d - Les annexes des constructions à usage d'habitation n'excéderont pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

---

#### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable.
- b - Pour les constructions à usage d'habitation non liée à une exploitation agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscines) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.



## D.2 – ZONE N, ZONE NATURELLE

- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides)
- Nc : secteur de carrière
- Nj : secteur de jardins
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs
- NLb : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs à l'intérieur d'un réservoir de biodiversité
- Nm : secteur du Polygone de tir
- Nmba : secteur militaire (secteur faiblement bâti de la base aérienne ou de l'EPMU).

## A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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

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

## ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- a - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- b - Dans le secteur Nb, les exhaussements du sol et les affouillements du sol sont interdits ainsi que toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'alinéa 5 de l'article 3.

## ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

- 1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs Nb, NL NLa et NLb, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
  - a - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; par exemple, l'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante, la plantation d'écrans végétaux...
  - b - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes (y compris les habitations et les installations classées pour la protection de l'environnement) à condition d'être situées à proximité des bâtiments existants et de s'insérer dans le site.
  - c - Les constructions et installations constituant un accessoire indispensable à une exploitation agricole ou forestière ou à une installation classée pour la protection de l'environnement autorisées, et qui, par leur emplacement et leur faible consistance, ne contraignent pas la vocation générale de la zone N et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, de d'hébergement touristique ou de restauration. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
  - e - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - o Zone d'implantation : les annexes (y compris les piscines) ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
    - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.
    - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.
    - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes, hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 2. Dans les secteurs Nm et Nmba, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions suivantes :**
  - o Hauteur : la hauteur sera fixée en fonction des conditions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
  - o Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies ouvertes à la circulation,
  - o Densité des constructions : l'ensemble des constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.



- Raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité : ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.
- a - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés, en particulier les constructions et installations militaires ou liées au champ de tir, à la base aérienne ou au dépôt de munitions.
- b - Les constructions agricoles y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

**3. Dans le secteur NL à vocation de loisirs et de tourisme sont autorisées :**

- a - L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ;
- b - Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport...

**A condition de respecter les conditions suivantes pour assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :**

- Hauteur : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
- Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées,
- Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité : ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

**4. Dans le secteur NLb à vocation de loisirs et de tourisme dans un réservoir de biodiversité, sont autorisées les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs ou de découverte du milieu naturel (bâtiment d'accueil, vestiaires, toilettes...) à condition de respecter les conditions suivantes de manière à ne pas remettre en cause l'intégrité du réservoir :**

- Pas de fondations lourdes pour les constructions
- Perméabilité des clôtures
- Pas d'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnement
- Maintien du sous-bois (arbustif et herbacé) en dehors des zones de cheminement du public et des accès pour les services de sécurité.

**A condition de respecter les conditions suivantes pour assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :**

- Hauteur : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
- Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 75 mètres de la RN 151.
- Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Raccordement aux réseaux publics, l'hygiène et la sécurité : ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

**5. Dans le secteur Nb, seules sont autorisées :**

- a - Les locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés (à l'exception de l'installation de centrales photovoltaïques au sol), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne peuvent être installés en dehors du secteur Nb.
- b - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions énoncées à l'alinéa 1-e.

**6. Dans le secteur Nc, secteur de carrière, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrière.**

#### **ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

---

Non réglementé.

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- a - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :
  - à au moins 5 mètres dans l'ensemble de la zone N à l'exclusion des secteurs NL et NLb
  - à au moins 75 mètres de la RN 151 dans le secteur NLb.
  - à au moins 3 mètres des autres routes dans les secteurs NL et NLb
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
  - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
  - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs Nm et Nmba :

Non réglementé.

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs Nm et Nmba :

- a - La hauteur maximale des constructions à vocation autre qu'agricole est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.
- c - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
- d - Les annexes des constructions à usage d'habitation n'excéderont pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs Nm et Nmba :

L'ensemble des constructions ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs Nm et Nmba :

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable.
- b - Pour les constructions à vocation autre qu'agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes, hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **ANNEXES**



# I – DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

## **ANNEXE**

---

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **BATIMENT**

---

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **CONSTRUCTION**

---

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

---

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

## **EMPRISE AU SOL**

---

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

## **EXTENSION**

---

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

## **FAÇADE**

---

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## **HAUTEUR**

---

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

## **LIMITES SEPARATIVES**

---

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

## **LOCAL ACCESSOIRE**

---

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.








## **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

La voie publique, qu'elle soit publique ou privée, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## II – LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-25 DU CODE DE L'URBANISME

	Type d'élément	Modalité de gestion
<b>Élément ponctuel</b>	Arbres notables et remarquables (Marronnier, Chêne, Cèdre...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'individu devra être préservé en l'état sauf maladie ou mort de l'individu.</li> <li>- L'aire de protection immédiate de l'arbre doit être respectée (absence de traitement, absence d'imperméabilisation) sauf nécessité d'infrastructure (route).</li> </ul> <p><i>Aire de protection = Cercle dont le centre est le tronc de l'arbre et le diamètre la hauteur de l'arbre.</i></p>
<b>Élément surfacique</b>	Bois, bosquet 	Les arbres constituant l'ensemble arboré ne pourront être coupés que dans le cas d'un besoin sécuritaire, pour des besoins d'entretien du milieu (renouvellement des individus et contrôle de la fermeture du milieu) et pour la gestion sanitaire de l'ensemble (retrait des individus malades ou mort).
	Bocage 	La cohérence des milieux doit être assurée par la préservation des éléments le constituant (ensemble forestier, haies et prairies).
	Sources 	Les abords immédiats des sources (cercle de rayon 5 m) doivent être préservés en l'état.
	Etangs 	Les étangs sur cours d'eau ne peuvent être modifiés ou supprimés que dans le cas de la reconstitution de la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau ou dans le cas de la reconstitution d'une zone humide et de son aire de bon fonctionnement.
	Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones prescrites comme zones humides ne pourront être drainées ou modifiées au sens de leur fonctionnalité écologique et hydraulique, sauf dans le cas d'une restauration du ou des milieux.</li> <li>- Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à l'évaluation de leurs fonctionnalités.</li> <li>- Toute modification d'un élément classé comme cours d'eau au sens de l'arrêté préfectoral n°2014-1-0838 devra suivre la réglementation en vigueur (dossier loi sur l'eau ...)</li> <li>- Le lit d'un ru non classé comme cours d'eau devra être préservé en l'état sauf pour raison d'utilité publique et/ou besoins sécuritaires et/ou sanitaires.</li> </ul>
<b>Élément linéaire</b>	Haies 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies doivent être préservées en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire.</li> <li>- Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée.</li> </ul>
	Ripisylve 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un retrait de 10m devra être respecté.</li> <li>- L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau).</li> <li>- Une fauche tardive des abords directs de la ripisylve sera respectée.</li> <li>- Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.</li> </ul>

# III – LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

## A. Rappel législatif et réglementaire

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

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un élément du paysage porte atteinte aux ouvrages avoisinants (digues, berges du canal...) ou que sa dangerosité, son état sanitaire (élément végétal) ou son état dégradé (élément bâti) le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

## B. Patrimoine végétal

### 1. Les boisements

- **Intérêt**

Les massifs boisés constituent, avec le relief, l'armature des paysages du territoire : qu'ils en soient un motif dominant (polygone de tir et ses abords, buttes boisées) ; ou qu'ils en constituent les horizons plus lointains, comme aux limites des espaces de grandes cultures, où leurs lisières s'intercalent en fines lignes sombres entre le sol et le ciel.

Dans les différents secteurs, des bosquets de dimensions plus modestes ponctuent l'espace, jouant parfois conjointement avec haies et alignements d'arbres, pour y installer des profondeurs. Ces bosquets ont une importance particulière dans les secteurs de grandes cultures, dont ils viennent rompre la monotonie.

- **Objectifs**

Dans le contexte d'une dynamique de régression des surfaces boisées de la Septaine (hors polygone de tir et fonds de vallées), il semble important de préserver l'ensemble des boisements existants. Chacun a son rôle à jouer dans la composition et l'équilibre des paysages du territoire ; et dans le maintien des continuités écologiques.

- **Recommandations**

Les boisements recensés au titre des éléments du patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme) doivent être conservés de manière à assurer le rôle de repère dans le paysage mais peuvent faire l'objet d'entretien, élagage, éclaircie liée à la bonne gestion du bois (non soumis à déclaration).

- **Représentation graphique**

Prescription surfacique





## 2. Les formes végétales linéaires : alignements d'arbres et haies

- **Intérêt**

Les alignements sont des éléments de paysage importants par les événements qu'ils constituent dans les espaces très ouverts, les profondeurs qu'ils y installent, et dans certains cas la majesté des arbres qui les constituent. Cependant, leur présence est en régression.

Les haies bocagères qui subsistent (essentiellement à l'est du territoire de la Septaine) jouent en partie le même rôle. Mais elles sont souvent trop discontinues pour constituer ce qui pourrait s'apparenter à un paysage de bocage et pour assurer pleinement leurs rôles environnementaux : sources de biodiversité, maintien de continuités environnementales, abri pour la faune sauvage, régulation de l'eau, lutte contre les pollutions et contre l'érosion des sols...

- **Objectifs**

Il semble donc important, comme pour les boisements :

- de préserver l'ensemble des haies et alignements existants ;
- de les entretenir d'une façon qui en assure la pérennité ;
- d'en assurer le renouvellement ;
- voire d'en créer, notamment lors de l'aménagement d'espaces publics, de chemin, la création d'extensions d'urbanisation.

- **Recommandations**

- Tailles : les limiter aux tailles de formation, aux tailles d'entretien (suppression de bois mort, tailles douces pour effectuer des remontées de couronne). Si possible les faire réaliser par des entreprises spécialisées.
- Pour les alignements vieillissants : si le remplacement des arbres qui les constituent est nécessaire, l'envisager de façon progressive dans la mesure du possible.
- Dans le cas d'alignements monumentaux (allées de châteaux, de parcs...), il est particulièrement souhaitable d'intervenir dans le respect des qualités du site et des compositions paysagères existantes.

- **Choix des végétaux**

Une liste de végétaux est fournie en annexe. Elle permet d'adapter les choix au contexte d'intervention.

- **Représentation graphique**

Prescription linéaire



## 3. Les jardins et les parcs

- **Intérêt**

Parcs privés ou publics (souvent aménagés en fond de vallée, en relation avec les rivières) et jardins maraîchers participent à la qualité de vie des espaces urbanisés ; ils sont aussi des espaces intermédiaires entre ces espaces, et le territoire dans lequel ils s'inscrivent, et des lieux de continuités paysagères et environnementales.

Le territoire de la Septaine compte également un nombre important de châteaux et demeures disséminés dans la campagne, dont les parcs en partie boisés marquent le paysage.

- **Objectifs**

Il semble donc important de les préserver, au même titre que les boisements pour la majorité d'entre eux mais aussi, pour quelques-uns, en raison des qualités particulières de leur composition.

- **Recommandations**

La composition d'ensemble du parc doit être préservé. En particulier, dans le cas où le parc est aménagé et ordonnancé, les grandes lignes structurantes, les massifs... seront conservés ou, en cas de mauvais état sanitaire, remplacés par des éléments d'intérêt équivalent. Les arbres remarquables seront aussi préservés tant que leur état sanitaire le permettra. L'entretien courant de la végétation, le renouvellement d'espèces dans le cadre d'une exploitation (forestières ou de fruitiers) sont autorisés.

- **Représentation graphique**

Prescription ponctuelle 

## C. Patrimoine bâti

### 1. Bâtiments

- **Intérêt**

Les communes de La Septaine compte sur leur territoire des éléments de patrimoine bâti caractéristiques participant à l'identité des communes. Qu'ils soient privés ou publics, habitation, église ou bâtiments agricoles, ces éléments présentent un intérêt indéniable justifiant leur recensement de manière à :

- faire connaître ce patrimoine
- encadrer son évolution


Les pétitionnaires sont invités à consulter les services du CAUE pour tout projet tendant à modifier l'aspect d'un de ces éléments. L'objectif est que le projet respecte le caractère patrimonial, le valorise sans pour autant le figer.

- **Recommandations**

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (agrandissement, nouveaux percements, etc.) sont autorisés sous réserve du maintien d'une cohérence de volume et du respect du style architectural et de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants environnants.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions ou de préservation de détails tels que les modénatures ou ornements architecturaux caractéristiques. Des transformations de percements (transformation d'une fenêtre en porte...) ou des nouveaux percements (fenêtre de toit...) sont autorisées à condition de respecter les formes et matériaux des autres percements, en fonction de la visibilité depuis le domaine public. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

- **Représentation graphique**

Prescription ponctuelle 

## 2. Petit patrimoine



- **Intérêt**

Le petit patrimoine correspond à des édifices liés aux activités quotidiennes (pigeonniers, moulins, lavoirs, fontaines, puits...) ou d'origine religieuse (croix, calvaires, statues...). Ils peuvent être à proximité des habitations ou isolés, sur le domaine public ou des parcelles privées.

- **Recommandations**

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (remise en état confortement, percement réduit dans un mur, etc.) sont autorisés sous réserve du maintien d'une cohérence de volume et du respect du style architectural.

- **Représentation graphique**

Prescription ponctuelle  Croix de chemins, calvaires...  Autres éléments de petit patrimoine (Lavoir, pigeonnier, puits...)

## 3. Mur

- **Intérêt**

Dans les villages anciens, les murs de pierre participent à l'espace public en délimitant la frontière entre l'espace privé et la voie publique. Dans les cœurs de bourg, ils prolongent les alignements dans la continuité du bâti.

- **Recommandations**

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (remise en état confortement, percement réduit dans un mur, etc.) sont autorisés. Les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

- **Représentation graphique**

Prescription linéaire 

## IV – LISTE DE VEGETAUX RECOMMANDES

Cette liste a été constituée pour accompagner les porteurs de projets publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter, sur le territoire de la Communauté de Communes ... 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.

Il est cependant vivement conseillé de s'y reporter, en particulier dans les secteurs hors agglomérations urbaines et villageoises, et dans les secteurs de frange ; notamment pour la constitution des franges végétales et bandes boisées prescrites dans les OAP.

Utilisations possibles / 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
  - > éviter les tailles disgracieuses, qui endommagent la silhouette des arbres, voire fragilisent les végétaux qui ne s'y prêtent pas
  - > prévenir les éventuels conflits de voisinage, que peuvent faire naître le masquage d'une vue, un ombrage trop important...

### Légende

Usages possibles

Usages possibles pour autres espèces et variétés décoratives

Usages déconseillés

X
X

**ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT**

**H 20 à 30m**

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*		PLD*	Utilisations possibles								
						Champagne Berrichonne	Vallee du Cher		espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP				espaces urbains et villageois, parcs et jardins				
									bosquets	franges, haies champêtres	alignements	triplyves et plans	trognons	alignements urbains	haies villageoises de parc, de jardin	parcs grands jardins	petits jardins
Acer platanoides	Erable plane (Erable blanc)	H 20 à 30 m L 15 à 20 m	Frais	Neutre à calcaire	Soleil à mi-ombre						X	X		X	X	X	
Fagus sylvatica	Hêtre commun	H 25 à 30 m L 12 à 20 m	Sec à frais	Peu acide à calcaire	Ombre				X	X					X	X	
Platanus acerifolia	Platane	H 20 à 30 m L 15 à 20 m	Assez sec à humide	Neutre à calcaire	Soleil à mi-ombre									X		X	
Quercus petraea	Chêne sessile, chêne rouvre	H 20 à 30 m L 15 à 20 m	Sec à frais	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X	X					X	
Quercus robur	Chêne pédonculé	H 25 à 35 m L 15 à 20 m	Assez sec à humide	Acide à neutre	Pleine lumière					X	X	X				X	
Tilia cordata	Tilleul des bois, à petites feuilles	H 18 à 25 m L 10 à 15 m	Sec à frais	Acide à calcaire	Soleil à mi-ombre					X	X	X			X	X	

**ARBRES DE MOYEN DEVELOPEMENT**

**H 15 à 20 m**

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*		PLD*	Utilisations possibles														
						Champagne Berrichonne	Vallee du Cher		espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP				espaces urbains et villageois, parcs et jardins										
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	H 10 à 20 m L 8 à 12 m	Très humide	Peu acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X													
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	H 10 à 20 m L 8 à 12 m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre	Mi-ombre à ombre				X	X					X								
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	H 15 à 20 m L 15 à 20 m	Frais à humide	Neutre à calcaire	Soleil				X	X													
<i>Populus tremula</i>	Tremble	H 10 à 20 m L 7 à 10 m	Frais à très humide	Acide à calcaire	Pleine lumière				X	X													
<i>Prunus avium</i>	Merisier	H 15 à 20 m L 10 à 15 m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre	Mi-ombre				X	X													
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	H 10 à 20 m L 5 à 10 m	Sec	Peu acide à calcaire	Pleine lumière				X	X													
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	H 15 à 20 m L 10 à 15 m	Humide à inondé	Peu acide à calcaire	Pleine lumière				X	X													
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier terminal	H 15 à 20 m L 7 à 12 m	Assez sec à frais	Acide à calcaire	Pleine lumière				X	X													

**ARBRES DE PETIT DEVELOPPEMENT**
**H 7 à 15 m**

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*	PLD*	Utilisations possibles											
								espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP						espaces urbains et villageois					
						Champagne Berrichonne			boisquets	franges, haies	alignements	ripisylves et troignes	alignements urbains	haies villageoises	parcs grands	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			X	X		X			X	X	X			
Acer Variétés décoratives	Erable													X	X	X			
Malus sylvestris	Pommier sauvage	H 6 à 10 m Larg. 5 à 7 m	Frais à humide	Neutre à calcaire	Soleil à mi- ombre			X	X					X	X	X			
Malus Variétés décoratives	Pommier P. d'ornement													X	X	X			
Prunus Variétés décoratives	Cerisier C. d'ornement													X	X	X			
Prunus avium 'Pleno'	Merisier	H 7 à 12 m Larg. 4 à 8 m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre	Mi-ombre						X		X	X	X	X			
Pyrus calleryana 'Chantier'	Poirier d'ornement	H 8 à 12 m L 4 à 5 m	Sec à frais	Neutre à calcaire	Soleil						X		X	X	X	X			
Salix fragilis	Saule cassant	H 10 à 15 m L 8 à 12 m	Frais à très humide	Acide à neutre	Pleine lumière						X								
Sorbus domestica	Cormier	H 10 à 15 m L 10 à 15 m	Sec	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X				X	X	X			
Arbres fruitiers	Poiriers, pommiers, Cerisiers...									X				X	X	X			





## ARBUSTES

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*		PLD*	Utilisations possibles														
						Champagne Berrichonne	Valleé du Cher		bosquets	franges, haies champêtres	alignements	tripsylyves et troignes	espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP	alignements urbains	haies villageoises	parcs grands jardins	petits jardins	espaces urbains et villageois, parcs et jardins					
Cornus mas	Cornouiller mâle	H 4 à 7 m L 4 à 7 m	Sec	Neutre à calcaire	Soleil à mi- ombre				X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	H 2 à 4 m L 2 à 4 m	Sec à humide	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cornus Sous- genres variétés décoratives	Cornouiller																						X
Corylus avellana	Noisetier	H 5 à 7 m L 5 à 7 m	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	Mi-ombre à ombre				X	X				X	X					X	X	X	X
Cytisus scoparius	Genet à balais	H 2 à 3 m L 2 à 3 m	Assez sec à frais	Acide	Pleine lumière				X	X													X
Ligustrum vulgare	Troène commun	H 2 à 5 m L 2 à 5 m	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X										X	X	X	X
Lonicera xylosteum	Camérisier à balais, Chèvrefeuille des haies	H 2 à 3 m L 2 à 3 m	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X										X	X	X	X
Prunus spinosa	Prunellier	H 1 à 4 m L 1 à 4 m	Sec à très humide	Peu acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X										X	X		
Rhamnus cathartica	Nerpun purgatif	H 2 à 6 m L 2 à 6 m	Sec	Peu acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X										X	X		
Rhamnus frangula	Bourdaine	H 2 à 4 m L 2 à 3 m	Sec à très humide	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre				X	X										X	X		
Ribes alpinum	Groseillier des Alpes	H 1 à 2 m L 1 à 2,5 m	Sec à frais	Peu acide à calcaire	Mi-ombre				X	X										X	X		

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*		PLD*		Utilisations possibles										
						Champagne Berrichonne	Vallée du Cher			espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP				espaces urbains et villageois, parcs et jardins						
										boisquets	franges, haies	champêtres	allignements	tripsyvies et plans d'eau	troignes	allignements urbains	haies villageoises	parcs grands jardins	petits jardins	
Ribes rubrum	Groseiller rouge	H 1 m L 1 m	Humide	Peu acide à neutre	Mi-ombre					X				X			X	X	X	
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereau	H 1 à 2 m L 1 à 2,5 m	Frais	Peu acide à calcaire	Mi-ombre à ombre					X	X						X	X	X	
Rosa arvensis	Rosier des champs	H 1 à 2 m L 1 à 3 m	Sec à frais	Acide à calcaire	Mi-ombre					X	X						X	X	X	
Salix cinerea	Saule cendré	H 3 à 5 m L 3 à 5 m	Humide	Neutre à acide	Pleine lumière									X						

Nom latin	Nom commun	Dimensions Hauteur Largeur	Humidité du sol	PH du sol	Exposition	ORB*		PLD*	Utilisations possibles									
						Champagne Berrichonne	Valleé du Cher		espaces hors agglomérations, franges urbaines et villageoises, OAP				espaces urbains et villageois, parcs et jardins					
									bosquets	franges, haies champêtres	alignements	tripsyves et plans d'eau	trognes	alignements urbains	haies villageoises de parc, de jardin	parcs	petits jardins	
Groseille à maquereau	H 1 à 2 m L 1 à 2,5 m	Frais	Peu acide à calcaire	Mi-ombre à ombre				X	X					X	X	X	X	X
Rosier des champs	H 1 à 2 m L 1 à 3 m	Sec à frais	Acide à calcaire	Mi-ombre				X	X						X	X		
Saule cendré	H 3 à 5 m L 3 à 5 m	Humide	Neutre à acide	Pleine lumière							X						X	
Salix purpurea	Saule pourpre	H 3 à 8 m L 3 à 6 m	Frais à humide	Acide à calcaire	Pleine lumière							X			X	X	X	X
Sambucus racemosa	Sureau rouge	H 2 à 4 m L 2 à 4 m	Frais à humide	Neutre à acide	Lumière à mi-ombre									X				X
Syringa vulgaris type	Lilas commun	H 4 à 6 m L 3,5 à 5 m	Peu acide à calcaire Sec à frais	Peu acide à calcaire Sec à frais	Soleil à mi-ombre										X	X	X	X
Syringa Variétés décoratives	Lilas																	
Viburnum lantana	Viorne lantane	H 1,5 à 3,5 m L 1,5 à 3,5m	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre							X			X	X	X	X
Viburnum opulus type	Viorne obier	H 2 à 4 m L 3 à 4 m	Frais à très humide	Peu acide à calcaire	Lumière à mi-ombre							X			X	X	X	X
Viburnum Variétés décoratives	Viorne																	
Arbustes fruitiers	Groseilliers, mûriers, framboisiers...																	

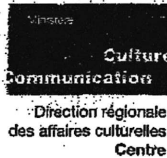
# IV – ANNEXE ARCHEOLOGIQUE CONCERNANT BAUGY



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CENTRE

ARRETE PREFECTORAL  
REGIONAL  
en date du 7 JUL. 2004  
enregistré le 7 JUL. 2004  
sous le numéro 04.152



Service régional de l'archéologie

**ARR-DEF-ZONE**  
n° 04/0246  
AB

## Arrêté

définissant le mode de saisine du Préfet de Région en application de l'article L 522-5, 2<sup>ème</sup> alinéa, du Code du Patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Commune de BAUGY (Cher)

LE PREFET DE LA REGION CENTRE  
PREFET DU LOIRET  
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code du Patrimoine et notamment son livre V ;

VU le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

**CONSIDERANT** l'intérêt historique et archéologique de la commune de Baugy comportant deux pôles principaux :

- une agglomération gallo-romaine à l'intersection de deux voies avec de nombreux édifices (sanctuaire, théâtre, fontaine monumentale) des habitats et une nécropole,
- un bourg médiéval attesté dès 856 comportant une église, des habitats médiévaux, deux moulins et un château médiéval et moderne élevé sur une motte ainsi que de nombreux sites ruraux médiévaux qui attestent une occupation humaine importante.

## ARRETE

**Article 1 :** Sur l'étendue de la commune de Baugy sont définis deux types de zones géographiques, comme le prévoit le 1° de l'article 1er du décret n°2002-89, figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

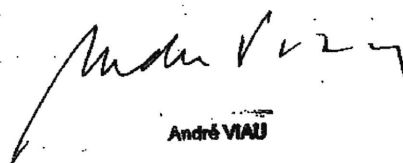
- Dans la zone géographique « A », toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture 45043 Orléans Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,

- sur le reste du territoire de la commune, les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 25000 m<sup>2</sup> ;

**Article 2 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de toutes les préfectures de la région. Il sera adressé par le préfet du département du Cher au Maire de Baugy, aux fins d'affichage en Mairie pendant un délai d'un mois minimum.

**Article 3 :** Le Directeur régional des Affaires culturelles et le préfet du département du Cher sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Orléans, le 7 JUL. 2004



André VIAU

## Annexe archéologique

### Communauté de communes La Septaine

**Avord, Baugy, Chaumoux-Marcilly, Crosses, Etréchy, Farges-en-Septaine, Gron, Jussy-Champagne, Laverdines, Nohant-en-Goût, Osmoy, Saligny-le-Vif, Savigay-en-Septaine, Soye-en-Septaine, Villabon, Villequiers, Vornay  
(Cher)**

- I) Contexte général
- II) Partie réglementaire
- III) Informations portées à la connaissance des aménageurs
- IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques

#### **I - Contexte général**

Près de 180 sites archéologiques sont actuellement inventoriés sur le territoire de la communauté de communes La Septaine. Ils concernent un éventail chronologique très large, de la Préhistoire aux périodes les plus récentes et proviennent de sources diverses, en particulier de la prospection aérienne. On peut en particulier mentionner la commune de Baugy, ancienne agglomération antique à l'intersection de deux voies. Elle comporte de nombreux édifices publics (sanctuaire, théâtre, fontaine monumentale), mais également des habitats et une nécropole. Le bourg médiéval est, quant à lui, attesté au moins dès 856 dans les sources archivistiques.

Malgré la documentation déjà disponible, le territoire de la communauté de communes reste encore à découvrir à travers la recherche archéologique. Les communes d'Osmoy et de Baugy ont fait l'objet d'une étude documentaire spécifique dans le cadre du porter à connaissance transmis par le service régional de l'archéologie lors de l'élaboration des cartes communales et des plans locaux d'urbanisme. Ces informations ne constituent toutefois pas une connaissance à jour du patrimoine archéologique et ne préjugent pas de la découverte de sites encore inconnus.

Enfin, parmi ces communes, seule la commune de Baugy bénéficie à ce jour de zones de présomption de prescription archéologique (voir l'article 5 du décret n° 2004-490 du code du patrimoine et le paragraphe IV de la présente annexe).

#### **II - Partie réglementaire**

**R 111-4 du code de l'urbanisme** : « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### **R 122-20 du code de l'environnement (évaluation environnementale)**

Le rapport environnemental comprend une analyse exposant les effets notables probables de la mise en oeuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

#### **Découverte fortuite**

**L 531-14 du code du patrimoine** : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation

ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

#### **Le maire peut saisir lui-même le SRA**

**Article R. 523-8 du code du patrimoine** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

#### **Les zones de présomption de prescription archéologique**

**Article 5 du décret n° 2004-490 du code du patrimoine** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

#### **III) Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du Préfet de région**

- en règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au SRA article R. 523-4 du code du patrimoine) ;
- les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au SRA que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique ;
- lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux ;
- pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R. 523-12 et article R. 523-14 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive) :
  - article R. 523-12 : les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que,

le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique ;

- article R. 523-14 : si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R. 523-12, la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription. Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15. La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4 du code du patrimoine.

**IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article 5 du décret n° 2004-490 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie)

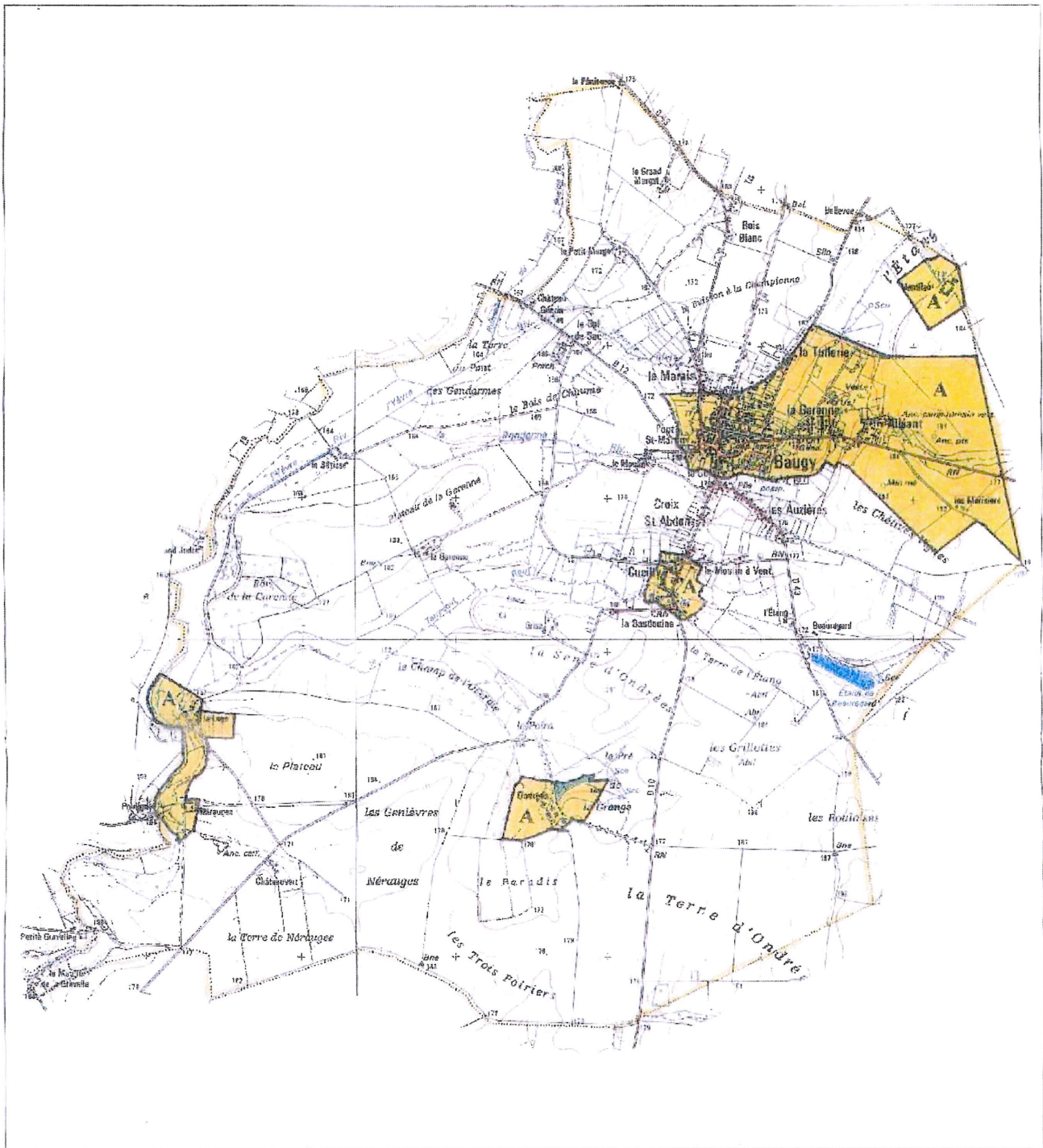
a) Rappel de la procédure

Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au service régional de l'archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Pour tous ces dossiers, la transmission pour instruction n'est obligatoire que lorsque les travaux sont réalisés dans des zones préalablement définies par un arrêté du Préfet de Région.

A ce jour, seule la commune de Baugy a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescription archéologique (art. R.523-6 du code du patrimoine).

b) Copie de l'arrêté préfectoral et du document graphique (arrêté 04-152 du 7 juillet 2004).





Préfecture de la Région  
Centre  
Direction régionale  
des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie

Zones de saisine et délimitation de seuils



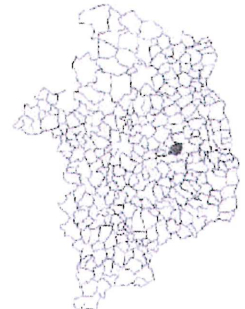
Transmission systématique

Seuil communal général : 25000 m<sup>2</sup>  
(en dehors des zones précisées sur la carte)

Document graphique annexé à l'arrêté n° 04/0246  
définissant le mode de saisine du Préfet de région  
en application du décret 2002-89 relatif à  
l'archéologie préventive

Commune de Baugy  
Cher  
13023

Département du Cher



Echelle : 1/25000e

SRA : le 19/04/2004