

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ANDRÉ-DE-CORCY

PLAN LOCAL D'URBANISME PIECE N°5 – Règlement écrit



Document arrêté en Conseil Municipal

7 juillet 2025

Document approuvé en Conseil Municipal

2 mars 2026

Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Corcy	
Nom du fichier	Règlement écrit
Version	Février 2026
Rédacteur	CDU
Vérificateur	MBE
Approbateur	MABA

Table des matières

	1
1. PLU MODE D'EMPLOI	4
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	13
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	51
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	58
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	64
6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	70
7. ANNEXES	75
ANNEXE 1 / LEXIQUE	76
ANNEXE 2 / PALETTE DE COULEURS	87
ANNEXE 3 / CHANGEMENT DE DESTINATION	92
ANNEXE 4 / LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS	136
ANNEXE 5 / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES INTERDITES ET DES ESSENCES À PRIVILÉGIER	142

1. PLU MODE D'EMPLOI

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-André-de-Corcy. Il comprend un document écrit avec des annexes et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisations des sols).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques :

- Zones urbaines (U),
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N)

Les zones urbaines (R151-18 du code de l'urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (R151-20 du code de l'urbanisme) :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones agricoles (R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme) :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones naturelles (R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs. Le Plan Local d'Urbanisme comprend des prescriptions surfaciques au sein de chaque zone, présentée à l'article 7 des dispositions générales.

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES (N)
Zone UA Centres anciens de la commune Zone UB Périphérie immédiate du centre ancien - Zone UB1 : secteur d'OAP Centre-Bourg Zone UC Quartiers pavillonnaires de la commune Zone UE Zone d'équipements Zone UX Zones d'activités économiques du territoire - Zone UXp : zone d'implantation préférentielle de commerce de grande taille de plus de 1 000m² - Zone UX1 : activités d'artisanat et industrielles.	Zone 1AU Zone à urbaniser Zone 1AU1 : Gare	Zone A Zone agricole	Zone N Zone naturelle Zone Ns : Zone Naturelle Sensible regroupant les étangs, les prairies permanentes, les habitats forestiers, Natura 2000.

ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques :

• DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Articles 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- 1 - Destinations et sous-destinations interdites
- 2 - Destinations et sous-destinations soumises à conditions
- 3 - Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

• CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 4 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 5 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 7 - Emprise au sol

8 - Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Aspects des constructions
- 2 - Performances énergétiques
- 3 - Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

● **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 1 - Conditions d'accès aux voies
- 2 - Voirie

Article 9 : Desserte par les réseaux

- 1 - Alimentation en eau potable
- 2 - Assainissement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 :

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation	
Logement	Hébergement
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Restauration
Commerce de gros	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma	Hôtel
Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles
Equipements sportifs	Lieux de culte
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	
Industrie	Entrepôt
Bureau	Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous destination encadré au travers du PLU de la manière suivante :

● EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

● HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

● COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

● ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

● AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES À L'ACTE DE CONSTRUIRE OU À DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme)

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un Site Patrimonial Remarquable,
- Dans un site inscrit ou dans un site classé,
- Dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23
- Dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 2 mars 2026 qui soumet l'édification de clôtures à déclaration préalable.

C/ Adaptations mineures (Articles L152-3 à L152-6-4 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

D/ Zones de permis de démolir (R421-27 et R421-28 du Code de l'urbanisme)

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 2 mars 2026 qui encadre le permis de démolir.

E/ Règles spécifiques aux lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

F/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3) du Code de l'urbanisme

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement à l'exception de la zone UB1 (OAP Centre-bourg).

G/ Application du Droit de Préemption Urbain - DPU (article L211-1) du Code de l'urbanisme

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Par dérogation au premier alinéa du même article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 2 mars 2026 qui instaure le droit de préemption urbaine sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme.

H / Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif en cas de mutation

Dans sa délibération du 24/02/2025, la commune a approuvé la mise en place du contrôle obligatoire des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que leur raccordement au réseau public, à l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier raccordé directement ou susceptible de l'être au réseau d'assainissement collectif, à l'exclusion des portions de réseaux unitaires.

En effet, l'obligation de contrôle du raccordement en cas d'assainissement non collectif est obligatoire depuis longtemps. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a apporté des modifications substantielles de réglementation en matière de services publics d'eau potable et d'assainissement. Elle donne la possibilité aux communes d'introduire un contrôle obligatoire du raccordement au réseau de collecte des eaux usées en cas de cession d'un bien immobilier, au même titre que le contrôle en cas d'assainissement non collectif. Ce contrôle permet d'encourager l'amélioration progressive des installations privées en vue de préserver le milieu naturel et diminuer les débordements de réseaux d'assainissement. C'est également l'occasion d'harmoniser les pratiques entre les installations collectives et non collectives.

RAPPELS

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble de la commune si la construction est détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- Sur l'ensemble du territoire communal, l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Le projet sera étudié non pas sur son ensemble mais au cas par cas.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (articles L443-1, R421-23 et R443-1 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Sont et demeurent donc applicables au territoire les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU. Il convient de prendre connaissance des obligations qui s'imposent si un projet est prévu au sein d'un périmètre de Servitude d'Utilité Publique. Les gestionnaires des servitudes doivent être informés de tout projet prévu au sein d'un périmètre de SUP.
- Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».
- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une superficie égale ou supérieure à 14 hectares (article R523-5 du code du Patrimoine).

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 4 des règlements de zones / Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes desdites constructions. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Article 5 des règlements de zones / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Il est rappelé que l'**article R 111-27 du code de l'urbanisme** est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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**".

Façades et couvertures :

Dans toutes les zones, pour les bâtiments liés à l'habitation :

- Les constructions annexes des habitations devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale, à l'exception des constructions annexes de 20m² d'emprise au sol ou moins.
- Les enduits devront respecter le **nuancier communal, présent en annexe du PLU**. Toutes teintes vives ou trop claires (blanche, rouge, etc...) sont interdites.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse, grattée, talochée. Si les murs utilisent des joints, ceux-ci seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Les bandeaux, corniches doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

Les maçonneries de façade des maisons « urbaines » ou villageoises toujours protégées par des enduits dès l'origine, sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière : seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent en principe rester visibles.

Toutefois, on pourra laisser apparaître des maçonneries de briques et galets (ou de moellons taillés) lorsqu'elles présenteront une disposition particulièrement soignée et régulière, et à condition que le caractère « rustique » ou l'ancienneté de la façade le justifie.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux, de l'existant.

Les volets roulants sont autorisés si le caisson est à l'intérieur du mur. Les volets roulants dont le caisson est situé à l'extérieur, en façade sont, par conséquent, interdits.

Pour les constructions neuves et existantes : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique

Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

Toitures :

Les toitures doivent avoir une pente homogène.

Les pentes des toitures seront uniformes et comprises entre 30 et 45% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf en cas de nécessité technique.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et annexes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions accolées au bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan sont également autorisées pour les constructions inférieures à 15 m² d'emprise au sol. Les abris de jardin préfabriqués sont exclus des contraintes de pente de toiture et de matériaux jusqu'à 20m² d'emprise au sol.

Les antennes et paraboles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.

Clôtures

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions de l'article 647 du Code Civil. L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones du PLU conformément à la délibération prise en Conseil Municipal le 2 mars 2026.

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées sauf contraintes techniques.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Dans toutes les zones, la référence pour la hauteur des clôtures sera :

- En bordure de voie ouverte à la circulation publique : le trottoir ou à défaut la voirie elle-même
- En limites séparative, entre voisins ou en bordure de zone non ouverte à l'urbanisation, le terrain naturel avant travaux.

Les clôtures en toile, canisses, claustra bois, en fausse végétation sont interdites comme éléments de clôture.

Les murs de clôture en briques ou en agglomérés doivent être enduits.

Les portails ne sont pas considérés comme un élément de clôture, les portails pleins sont donc autorisés nonobstant les règles inscrites dans le règlement de chaque zone.

Performance énergétique et environnementale des constructions

L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Les constructions neuves devront respecter les principes de performances énergétiques de la Réglementation Thermique en vigueur. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est encouragée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les panneaux solaires et ou photovoltaïques sont interdits en façades. Ils sont autorisés au sol à l'exception des zones N et Ns.

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 12 mètres.

Afin de connaître les zones préférentielles d'accueil de projets d'énergies renouvelables, il convient de se référer aux Zones d'Accélération des Energies renouvelables identifiées par la commune et présentées en annexes du PLU.

Article 6 des règlements de zones / Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Plantations et espaces libres

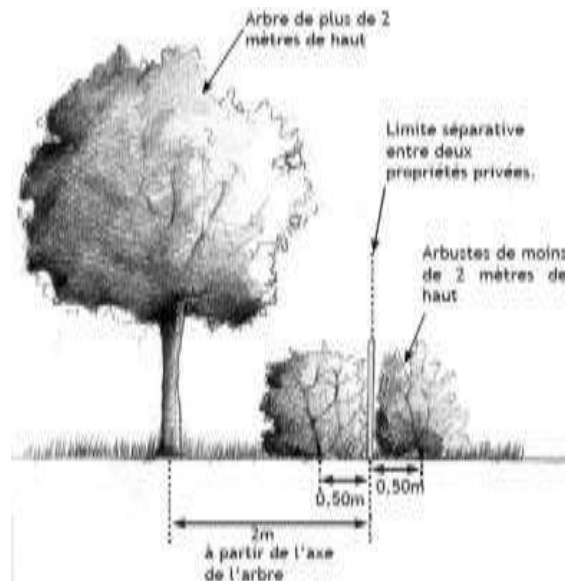
La plantation d'une haie vive doit s'effectuer selon les règles prescrites à l'**article 671 du Code Civil**. Les distances à respecter pour réaliser des plantations en bordure de terrain dépendent du type de plantation effectué (voir schéma ci-contre).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Ainsi :

- **Les arbres et arbustes de haute tige** (dont la hauteur est supérieure à 2 mètres) doivent être plantés à **2 mètres minimum** de la limite séparative ;
- **Les arbres et arbustes de basse tige** (dont la hauteur est inférieure à 2 mètres) doivent être plantés à **0,50 mètre minimum** de la limite séparative ou mitoyennes.
- **Lorsque les haies végétales** tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être **vives et mixtes**, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques.



Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions admises dans la zone.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est à dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Le coefficient de pleine terre se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre (\%)} = \frac{\text{surface de pleine terre}}{\text{surface de l'unité foncière du projet}}$$

Lorsqu'une unité foncière comprend plusieurs zones du PLU, les surfaces de pleine terre sont à calculer zone par zone. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de pleine terre doit se faire à l'échelle du projet.

Chaque coefficient de pleine terre est défini au sein des zones.

Article 7 des règlements de zones / Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Règle générale

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigé à l'article 7 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement extérieures devront être traitées avec des matériaux perméables.

Stationnement vélo

Conformément au décret relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage commercial ou accueillant du public, modifie et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics entre en vigueur le 26 décembre 2022.

Un emplacement vélo doit respecter une **surface de stationnement de 1,5 m² minimum**, hors espace de dégagement.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'**attacher le cadre et au moins une roue**.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, **de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol** du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

L'espace de stationnement des vélos doit **être sécurisé** :

- **Par une porte dotée d'un système de fermeture** pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,
- **Via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée** pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit :

- **Couvert, éclairé et clos** pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire,
- **Couvert et éclairé** s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

Article 8 des règlements de zones / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie existante et nouvelle, publique ou privée

Les voiries existantes et nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, hors cheminements doux et trottoirs d'au moins :

- 3,50 mètres si elles desservent 1 à 2 logements ;
- 4,00 mètres si elles desservent 3 à 4 logements ;
- 4,50 mètres si elles desservent 5 logements et plus. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique.

Voirie en impasse

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Au-delà de 50 mètres de voie en impasse, et tous les 50 mètres environ, une aire de retournement sera obligatoirement aménagée.

Article 9 des règlements de zones / Conditions de desserte par les réseaux

En complément, voir le volet des dispositions générales « RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS » ci-dessous. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales et de ruissellement

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

L'évacuation des eaux de ruissellement des surfaces au sol imperméabilisées devront impérativement faire l'objet d'un prétraitement.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

Réseaux divers

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique et/ou topographique. Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

Depuis le 1er avril 2012, la réglementation impose le pré-équipement en fibre optique de tous les bâtiments collectifs neufs groupant plusieurs logements, sans seuil minimal de logements. Cela signifie que toute opération de construction neuve comprenant plusieurs logements (donc à partir de 2 logements) doit prévoir le pré-fibrage, c'est-à-dire l'installation d'une infrastructure permettant le raccordement futur de chaque logement à la fibre optique.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage, dédié à cet effet. Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les opérations : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dans les habitats collectifs, ainsi que les lotissements, il y aura des bacs individuels ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Pour les bâtiments collectifs, un local minimum de 15 m² d'emprise au sol est exigé afin qu'il soit dédié à l'entrepôt des déchets.

RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

Concernant les prescriptions définies aux deuxième et troisième parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE CONCERNANT LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal de SAINT ANDRE DE CORCY fait l'objet de règle de maîtrise de l'urbanisation, au regard des établissements BERNARD.

1) Établissements industriels : LES ETABLISSEMENTS BERNARD

Établissement Bernard site de la gare

Les distances d'isolement préconisées autour des installations qui présentent des risques technologiques découlent des études de dangers ayant conduit au scénario retenu par le PAC du 15/04/2014, soit :

Référence du phénomène dangereux	Descriptif	Type d'effet	SELS	SEL	SEI	Bris de vitre	Probabilité d'occurrence	Cinétique
1	Décomposition ammonitrate vrac	Toxique	70	70	75	-	E	Rapide
2	Détonation ammonitrate vrac	Surpression	241	330	726	1 452	E	Rapide
3	Décomposition ammonitrate big bags	Toxique	38	40	55	-	E	Rapide
4a	Explosion cellule silo 1	Surpression	NA	NA	31	64	D	Rapide
6	Explosion généralisée silo 2	Surpression	NA	NA	42	85	D	Rapide
10a	Explosion cellule silo 3	Surpression	NA	NA	29	61	D	Rapide
10b	Effondrement cellule silo 3	Ensevelissement	14	14	14	-	D	Rapide

SELS (effets létaux significatifs) – SEL (effets létaux) – SEI (effets irréversibles) – SELind (effets indirects)

Pour les phénomènes dangereux de probabilité E (autour du dépôt d'ammonitrates) :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (SELS), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.
- Dans les zones exposées à des effets létaux (SEL), l'aménagement où l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles.

Pour les phénomènes dangereux de probabilité D (autour des silos) :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (SELS), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque.
- Dans les zones exposées à des effets létaux (SEL), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles

avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.
- Dans les zones exposées à des effets indirects (SDEind), l'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il conviendra pour chaque projet autorisé de permettre d'assurer la protection des personnes pour un effet de surpression de 20 à 50 mbar. Par ailleurs le projet devra s'inscrire de manière à limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes (éloignement maximal de la source de danger, orientation générale du bâtiment limitant au maximum les linéaires de façade faisant face à la source de danger).

Etablissement Bernard site de la grange Denis

A proximité du site de la Grange Denis, les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment en augmentant la population exposée aux risques, pourront être interdits ou soumis à conditions.

2/ Canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Saint- André-de-Corcy

Ouvrage traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation ST-ANDRE- DE CORCY DP	67.7	100	14	enterré	25	5	5
Alimentation ST-ANDRE- DE CORCY DP	67.7	100	1000	enterré	25	5	5

Installations annexes situées sur la commune

Nom de l'installation	Distances SUP en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SAINT-ANDRE-DE-CORCY DP	35	6	6

Nota : si la SUP 1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Canalisations de transport d'hydrocarbures

Ouvrage traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
Oytier – Saint-Trivier	71	308	5011	enterré	145	15	10

Pour les canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures, conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes en fonction des zones d'effet :

- Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de la compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé,
- Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- Servitude SUP 3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

RESTAURATION DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER (L151-19)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940, les bâtiments identifiés comme patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19, ou les bâtiments existants de la zone UA. Sur les bâtiments identifiés :

- La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierres seront conservés.

Murs et enduits :

- o Les murs constitués de moellon de pierre seront enduits. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse, gratté, talochée. Si les murs utilisent des joints, ceux-ci seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.
- o Concernant les enduits existants en mauvais état : réfection en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrement de baies, chaînes d'angles).
- o Concernant les enduits existants en bon état : exécution d'une peinture ou d'un enduit lisse.
- o Toutes teintes vives ou trop claires (blanche, rose, etc...) sont interdites.
- o Les bandeaux, corniches doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.
- o Les maçonneries de façade des maisons « urbaines » ou villageoises toujours protégées par des enduits dès l'origine, sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière : seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent en principe rester visibles.
- o Toutefois, on pourra laisser apparaître des maçonneries de briques et galets (ou de moellons taillés) lorsqu'elles présenteront une disposition particulièrement soignée et régulière, et à condition que le caractère « rustique » ou l'ancienneté de la façade le justifie.
- o Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU.

Toitures :

- o Leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. S'il s'agit de l'agrandissement du bâtiment, la toiture doit être dans le prolongement de l'existant en termes de pente.
- o Les toitures des vérandas pourront être différentes. Il n'y a pas d'imposition de pente ni de matériaux.
- o Les toitures terrasses sont interdites en zone UA. Les attiques sont autorisés si elles sont végétalisées.

Les ouvertures :

- o La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux, de l'existant.
- o Les volets roulants sont autorisés si le caisson est à l'intérieur du mur. Les volets roulants dont le caisson est situé à l'extérieur, en façade sont, par conséquent, interdits.
- o Seuls sont autorisés les châssis intégrés à la pente du toit, ainsi que les lucarnes ou fenêtres sur toit.

Les couvertures :

- o Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou demi-rondes, à emboîtement ou non, d'aspect terre cuite. Elles doivent être identique au bâti existant. Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU.
- o Lorsqu'elle existe déjà sur l'immeuble, la tuile creuse ancienne devra être réutilisée, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics.
- o

Cheminées :

- o Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

PÉRIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.621-30 DU CODE DU PATRIMOINE

La commune est soumise en partie à l'application de périmètres de protection autour de monuments historiques : La Motte castrale de la Poype de Saint-André-de-Corcy est inscrite comme monument historique le 19 septembre 1989.

DISPOSITIFS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROJETS

Article L151-42 du Code de l'Urbanisme – Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

DISPOSITIFS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme - Version en vigueur depuis le 10 novembre 2019

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DÉFRICHEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés par le PLU sont délimités au règlement graphique. Ils peuvent concerner des espaces boisés, des bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. **Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- **Interdiction d'abattre** sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. **La compensation est exigée** par la reconstitution d'une équivalence de houppier sur l'unité foncière = plantation d'arbres autant que nécessaire, pour réobtenir à minima la même surface de houppier, sur l'unité foncière recevant le projet.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS, À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'**espaces boisés classés**, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes.

Ils constituent une mesure de protection complémentaire des autres dispositions mises en place pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, hydrauliques et des zones humides, également repérées au règlement graphique.

Pour les boisements à conserver :

Toute suppression totale ou partielle d'un boisement devra faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression d'un boisement protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire (état sanitaire, passage réseaux...). Tout arrachage oblige à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface, réalisée à une distance maximale de 500 mètres du boisement supprimé.

Par exception, les opérations de taille, élagage entretien de la végétation sur l'emprise ferroviaire et aux abords immédiats de cette emprise, dans les conditions définies à l'article L2231-3 et R2231-3 du code des transports, sont dispensées de déclaration préalable.

Il est rappelé qu'au titre de la servitude d'utilité publique I4 annexée au présent PLU, et conformément à l'article L.323-4 (4°) du Code de l'Énergie, les gestionnaires des réseaux de transport et de distribution d'électricité disposent du droit de procéder, dans le périmètre strict de ladite servitude, aux opérations nécessaires d'élagage et d'abattage des arbres présentant un risque pour la sécurité des ouvrages.

Ces interventions, limitées au champ d'application des servitudes, ne remettent pas en cause les mesures de protection des continuités écologiques instituées par le PLU en dehors de ce périmètre.

Pour les haies, fossés, cours d'eau et alignements d'arbres :

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'après avoir démontré l'absence d'alternative, et uniquement si les conditions suivantes sont réunies :

- Préserver les sujets majeurs qui les composent
- Assurer la plantation d'un linéaire de haie ou d'alignement d'arbre au moins équivalent à celui supprimé en matière de longueur et d'intérêt écologique et paysager.

Les haies impactées dans la trame verte et bleue seront compensées au sein de cette même trame dans un souci d'amélioration des continuités écologiques.

Par exception, les opérations de taille, élagage entretien de la végétation sur l'emprise ferroviaire et aux abords immédiats de cette emprise, dans les conditions définies à l'article L2231-3 et R2231-3 du code des transports, sont dispensées de déclaration préalable.

Il est rappelé qu'au titre de la servitude d'utilité publique I4 annexée au présent PLU, et conformément à l'article L.323-4 (4°) du Code de l'Énergie, les gestionnaires des réseaux de transport et de distribution d'électricité disposent du droit de procéder, dans le périmètre strict de ladite servitude, aux opérations nécessaires d'élagage et d'abattage des arbres présentant un risque pour la sécurité des ouvrages.

Ces interventions, limitées au champ d'application des servitudes, ne remettent pas en cause les mesures de protection des continuités écologiques instituées par le PLU en dehors de ce périmètre.

Pour la bande tampon autour des cours d'eau, aucune construction ne sera possible.

Etangs / zones humides :

Dans les secteurs identifiés au titre de **l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** au titre des **zones humides** (étangs), sont uniquement admis :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par un plan de gestion,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- Les clôtures, à condition d'être perméables, garantissant la circulation de la petite faune,
- Les constructions et installations dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones concernées :
 - o de ne pas détourner les eaux reçues et de les restituer à l'espace de fonctionnalité de la zone humide,
 - o en cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Pour les mares, les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés avec la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport aux berges des mares et cours d'eau.

PÉRIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Ainsi, sur le secteur identifié la vocation commerciale sera préservée.

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du PLU, les collectivités et l'État ont la possibilité de prévoir leurs projets d'équipements tant au niveau des infrastructures que des superstructures.

Les emplacements réservés sont énoncés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les

constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements."

Cette possibilité permet au bénéficiaire de l'Emplacement Réservé d'empêcher toute utilisation du terrain, et en même temps, en cas d'aliénation, d'avoir un droit de préemption sur celui-ci.

En contrepartie, le particulier peut mettre en demeure la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, de procéder à son acquisition. La collectivité ou le service public pour lesquels le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord à l'amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

La commune de Saint-André-de-Corcy a reporté 18 emplacements réservés sur le plan de zonage, lesquels figurent également en annexe du PLU.

CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.421-14 ET R.421-17 DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination consiste à faire passer un bâtiment existant d'une destination à une autre parmi celles définies par le Code de l'urbanisme. Depuis la réforme opérée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, les destinations sont désormais fixées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, qui distingue cinq grandes destinations subdivisées en sous-destinations

La procédure applicable à un changement de destination est encadrée par les articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme. Selon ces dispositions, le changement de destination d'un bâtiment existant nécessite une autorisation d'urbanisme, qui peut prendre la forme d'une déclaration préalable ou, dans certains cas accompagnés de travaux modifiant la structure porteuse ou la façade, d'un permis de construire. La délivrance de cette autorisation est conditionnée au respect des règles fixées par le PLU en vigueur, ce dernier pouvant également réglementer les sous-destinations dans certains secteurs ;

En zone agricole (zone A), le changement de destination d'un bâtiment est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En revanche, en zone naturelle (zone N), la procédure diffère : l'avis conforme requis est celui de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), et non de la CDPENAF.

LEXIQUE

Le lexique est détaillé à la fin du document en annexe.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres-bourgs de la commune (le village et le vieux Marseille), le bâti ancien y est dominant. Il s'agit d'une zone principalement mixte comprenant des habitations, des services, des commerces de proximité. La zone se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions agricoles nouvelles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit.

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, les locaux techniques et industriels des administrations, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, les équipements recevant du public, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les activités d'artisanat et de commerce dans une limite de 300 m² de Surface de Plancher
- Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Sur les opérations de quatre logements ou plus, 25% seront des logements sociaux.

Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des constructions doivent être obligatoirement affectés à des activités commerciales ou de services.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions générales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou à créer, des façades environnantes.
- Pour la RD1083, du n°79 au n°495, un recul de 4,5 mètres est nécessaire pour les nouvelles constructions.

Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie, une implantation différente est admise :

- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

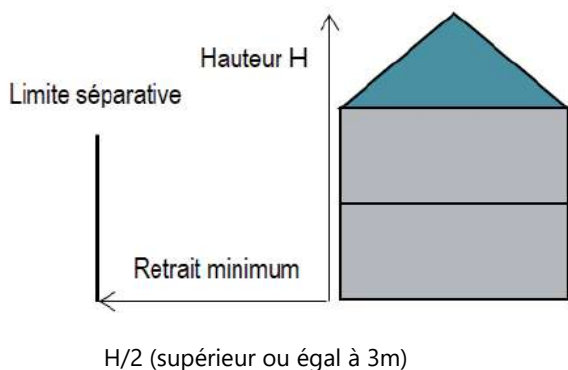
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en limites séparatives.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent être implantées :

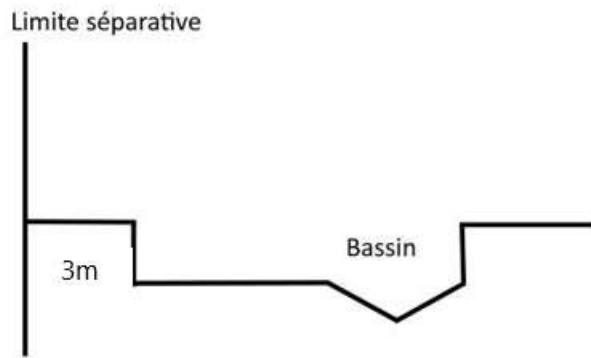
- **En retrait** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction quand l'implantation des constructions existantes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générales des constructions avoisinantes. Cette distance ne peut pas être inférieure à **3 mètres**.

Cette distance est calculée depuis les murs de construction.



Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
- Les bassins de piscines devront être implantés à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative actuelle ou future.



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

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux de construction. Les hauteurs devront s'adapter à l'architecture des bâtiments existants sur la place de la Croix-Blanche.

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder **9 mètres au faitage et 6,50m à l'égout du toit (R+1+C maximum)**.

Les ouvrages techniques, cheminées sont exclus du calcul de la hauteur

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Cf, Disposition applicables à l'ensemble des zones

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre sur les limites avec les routes départementales

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Cf, Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Coefficient de pleine terre et d'espaces perméables

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes. Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Le coefficient d'espaces perméables est fixé à **20%** minimum de la superficie de l'unité foncière dont 10% de pleine terre. En cas de division parcellaire, ce coefficient de pleine terre sera maintenu sur les parcelles divisées et l'unité foncière initiale.

Article UA 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Stationnement automobile

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

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (soit 2 places pour un logement entre 50 et 99 m², etc.).
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 et 11,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services et d'artisanat :

Le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel, et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire. Si les activités qui s'implantent sont dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement, il sera possible de ne pas en réaliser sous réserve de justifications.

Pour les constructions et installations à destination hôtelière, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

Le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel, et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire. Si les activités qui s'implantent sont dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement, il sera possible de ne pas en réaliser sous réserve de justifications.

Stationnement deux roues

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur (décret du 26 décembre 2022).

Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments accueillant un service public :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments constituant un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce) :

- 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite d'une voie publique, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

En périphérie immédiate du bourg ancien, le bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le bourg ancien de la zone UA bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation principalement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur UB1, couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Centre Bourg ».

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

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

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Lorsque nécessaires, ils sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail et de proximité vers toute autre destination et sous destinations définie par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités d'artisanat et de vente de détails dans une limite de 300 m² Surface de Plancher
- Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, de restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques les cuisines dédiées à la vente en ligne, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans le sous-secteur UB1 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- L'habitation
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées
- Les commerces, activités de service, bureaux en rez-de-chaussée

ARTICLE UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

En zone UB et dans le sous-secteur UB1 : sur les opérations de quatre logements ou plus, 25% seront des logements sociaux.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des façades environnantes, soit avec **un recul de 3 mètres minimum**
- Le long de la voie ferrée toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques doivent être édifiées selon le Code des Transports conformément à l'article L 2231-4 réglementant le recul des constructions et complété par l'article R 2231-4 du code des transports.

Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

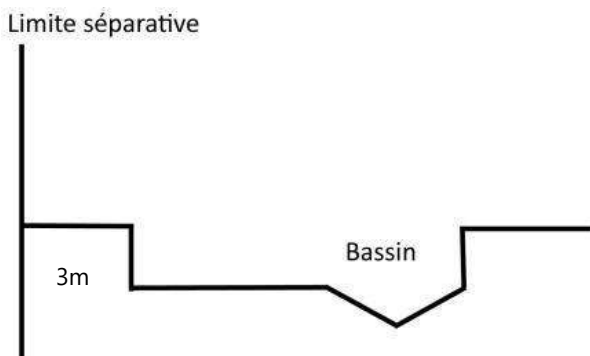
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance **ne peut pas être inférieure à 3 mètres**.

En limite séparative avec une zone UC, les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la hauteur de la construction à l'égout (L=H).

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative est inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
- Les piscines devront être implantées à **3 mètres** de la limite séparative actuelle ou futur.



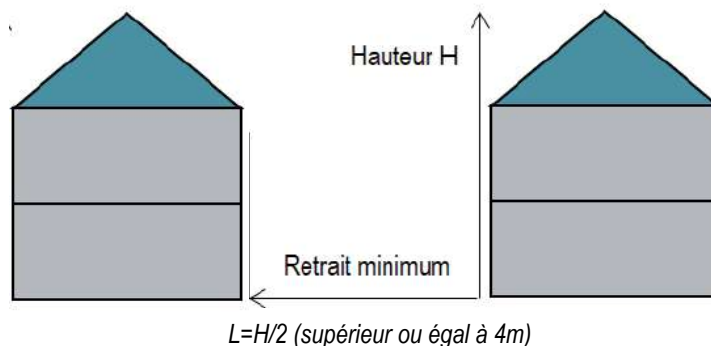
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux de construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres au faîtage (R+2+A ou R+2+C maximum)**.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre sur les limites avec les routes départementales

En limite séparative d'une zone agricole et naturelle, plusieurs passages pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Coefficient de pleine terre et d'espaces perméables

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre et doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière. En cas de division parcellaire, ce coefficient de pleine terre sera maintenu sur les parcelles divisées et l'unité foncière initiale.

Dans le sous-secteur UB1 : il est imposé **20% d'espaces perméables** dont 10% de pleine terre.

Article UB 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

- L'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Stationnement automobile

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m² de surface de plancher
- Prévoir une aire de stationnement pour les deux roues

Dans le sous-secteur UB1 : 1,5 places par logement, avec une exigence d'aires de stationnement ouvertes hors voies publiques et sans mention spécifique de box en sous-sol. Le nombre de place par logement s'apprécie en moyenne sur l'opération.

Dans le sous-secteur UB1 : Le stationnement lié aux habitations sera intégré en sous-sol.

Stationnement deux roues

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur (décret du 26 décembre 2022).

Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments accueillant un service public :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments constituant un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce) ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de voie publique le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La périphérie du bourg se caractérise par le déploiement d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements pavillonnaires. Les lotissements résidentiels se repèrent par la ramification de la voirie et la typologie bâtie (individuel et jumelé), l'agencement des constructions. Les secteurs sont constitués quasiment uniquement de maisons individuelles implantées en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Lorsque nécessaires, ils sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés.

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités d'artisanat, le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans une limite de 50 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les ouvrages des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

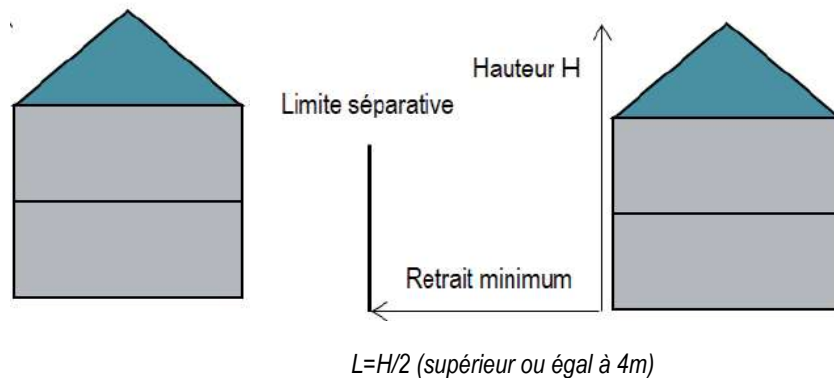
Mixité sociale

Sur les opérations de quatre logements ou plus, 25% seront des logements sociaux.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au minimum de **4 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder **9 mètres au faitage et 6,50m à l'égout du toit (R+1+C maximum)**.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Aspect extérieur des constructions

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur en limite séparative et 1,60 en limite de voirie.
- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre sur les limites avec les routes départementales

En limite séparative d'une zone agricole et naturelle, plusieurs passages pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **30%** minimum de la superficie de l'unité foncière. En cas de division parcellaire, ce coefficient de pleine terre sera maintenu sur les parcelles divisées et l'unité foncière initiale.

Article UC 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (*soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 logements, etc...*)

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Autre cas :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de voie publique, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.
- En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements de la commune notamment pédagogiques, éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs. On y trouve principalement le secteur sportif (salle polyvalente, pumptrack, tennis, terrains de foot, boulodromes, etc.), la MECS, le collège de la Dombes et les salles municipales, les écoles primaires et maternelles, ainsi que le cimetière.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés.

ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les logements et hébergements seront autorisés sous conditions d'être liés à l'activité d'équipement concernée.
- Les constructions à destination de restauration sous réserve de ne pas concurrencer des projets qui pourraient s'implanter en zones UA ou UB, et sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la bonne ordonnance des quartiers environnant etc.
- Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les cinémas et hôtels, les installations et travaux divers, les lieux de cultes, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les ouvrages des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de **5 mètres**.

Le long de la voie ferrée toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques doivent être édifiées selon le Code des Transports conformément à l'article L 2231-4 réglementant le recul des constructions et complété par l'article R 2231-4 du code des transports.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance **ne peut pas être inférieure à 4 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative est inférieure à 3,5 mètres, en limite d'une autre zone.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux de construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres (R+2 maximum)**.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Aspect extérieur des constructions

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles seront de préférence constituées de grillages, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, enduits obligatoirement, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'un grillage. L'enduit devra respecter le nuancier communal.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être plaqués sur les façades.
- Aucun élément d'enseigne ne peut être installé dans les diverses marges de recul.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **30%** minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Article UE 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre de place de stationnement pour les constructions autorisées doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel, et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire. Si les activités qui s'implantent sont dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement, il sera possible de ne pas en réaliser sous réserve de justifications.

Stationnement deux roues

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur (décret du 26 décembre 2022).

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination de bureaux, de commerces, de services et d'équipements recevant du public, doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 10 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de référence, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales vouées à développer et accueillir des activités commerciales de proximité.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UX1 : correspondant à la zone de développement des activités artisanales et industrielles uniquement.
- Le sous-secteur UXp : correspondant à la zone préférentielle d'installation d'activités commerciales de plus de 1000m² conformément au SCoT de la Dombes.

La zone UX est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, liées au gardiennage
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés, de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,

Pour la zone de « La Grange Denis », aucune construction, quelle que soit sa nature et sa destination, n'est autorisée, compte tenu des risques déjà présents sur le secteur.

Dans les périmètres de protection des canalisations de transports énergétiques présentant des risques technologiques

Doivent également être respectées les restrictions de l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018.

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014.

ARTICLE UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatibles avec l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018, le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 :

- Les constructions destinées aux activités admises dans la zone, et notamment celles qui constituent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou danger induit, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être réalisées à l'intérieur du bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.
- Les activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôt et de bureau à condition que leur surface de plancher soit compris entre 300m² et 1000m².
- Les activités de restauration et de cuisine dédiée à la vente en ligne sous réserve qu'elles ne concurrencent pas les activités du centre-bourg.
- Les hôtels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et établissement recevant du public, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les ouvrages des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont autorisées dans

l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Au sein de la zone UXp :

- Sont autorisées, les activités commerciales de plus de 1000m²

Au sein de la zone UX1 :

- Les activités artisanales et industrielles
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être réalisées à l'intérieur du bâtiment d'activités.

Toutefois, l'ordre de grandeur et les nuisances induites par les constructions et installations, en particulier les installations classées, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement bâti et naturel.

Dans le cas où un bâtiment existant comporterait déjà des locaux à usage de bureaux et services, les projets d'aménagement ou d'extensions seront admis sous réserve qu'ils ne conduisent pas à dépasser à terme 20 % de la surface de plancher initiale de ces locaux, et qu'ils n'aient pas pour objet d'augmenter le nombre d'employés exposés aux risques.

La reconstruction après sinistre : elle n'est admise qu'en cas de destruction par un sinistre autre que celui causé directement ou indirectement par un accident technologique liés aux établissements faisant l'objet des présentes dispositions générales.

ARTICLE UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD1083
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques
- Le long de la voie ferrée toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques doivent être édifiés selon le Code des Transports conformément à l'article L 2231-4 réglementant le recul des constructions et complété par l'article R 2231-4 du code des transports.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ou une gêne à la visibilité sur la voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal par rapport à la limite séparative de 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- La hauteur à l'égout des constructions n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.
- Les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- Les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

Toutefois, une hauteur, différente des normes ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les silos, dont la hauteur ne peut excéder 18 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures... nécessaires aux activités autorisées dans la zone, sans être supérieure à 15 mètres.
- En cas de reconstruction après sinistre, détruit, ou démoli depuis moins de 10 ans.

Emprise au sol

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 80% de la superficie du terrain

ARTICLE UX 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Aspect extérieur des constructions

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures à deux pans sont autorisées. Leur inclinaison doit être comprise entre 15% et 25%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles seront de préférence constituées de grillages, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, enduits obligatoirement, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmontés ou non d'un grillage. L'enduit devra respecter le nuancier communal.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être plaqués sur les façades.
- Aucun élément d'enseigne ne peut être installé dans les diverses marges de reculement.

Article UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Plantations et espaces libres

- Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées, si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les aires de stockage doivent être réfléchies avec le bâtiment ou au projet de constructions.

Coefficient de pleine terre et d'espaces perméables

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **10%** minimum de la superficie de l'unité foncière. **10% d'espaces perméables** devront également être respectés, en supplément du coefficient de pleine terre.

Article UX 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 10 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement

Pour les autres destinations :

- Le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, des clients...etc. et doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire.

Stationnement deux roues

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Les accès automobiles directs sur la RD1083 sont interdits. En l'absence de système automatisé ou pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Article UX 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune. Les constructions autorisées dans cette zone sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui soumettent les secteurs à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1AU correspond au secteur 1AU1 (couvert par l'OAP Gare) et qui est destiné à accueillir des habitations et des équipements

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières (à mettre dans les conditions générales)
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant :

Dans l'ensemble de la zone sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Sont autorisées les constructions à usage :

- L'habitation
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées

Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions s'inscrivant dans un schéma d'organisation « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.

ARTICLE 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux orientations édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des façades environnantes, soit avec **un recul de 3 mètres minimum**
- Le long de la voie ferrée toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques doivent être édifiées selon le Code des Transports conformément à l'article L 2231-4 réglementant le recul des constructions et complété par l'article R 2231-4 du code des transports.

Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance **ne peut pas être inférieure à 3 mètres**.

En limite séparative avec une zone UC, les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la hauteur de la construction à l'égout ($L=H$).

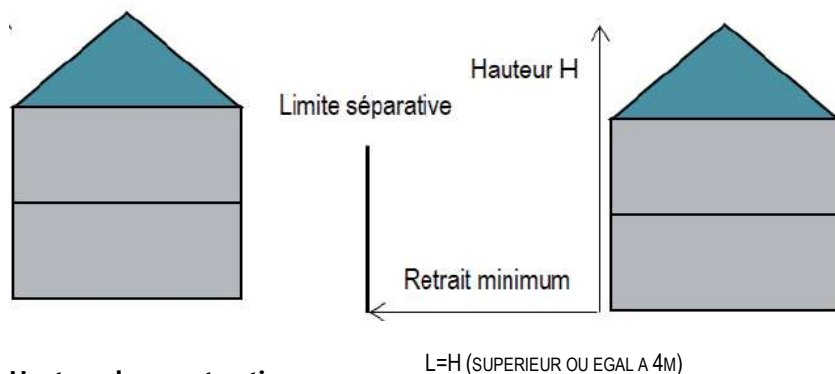
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Les hauteurs veilleront à respecter un gradient de hauteurs différenciées entre les bâtiments pour éviter la linéarité des toitures, en cas de front bâtis.

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder **9 mètres au faitage et 6,50m à l'égout du toit ($R+1+C$ maximum)**.

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.

En limite séparative d'une zone agricole et naturelle, plusieurs passages pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

Les murs pleins ne seront pas autorisés en limites séparatives d'une zone A ou N, un traitement paysagé arboré sera attendu. Sinon, la hauteur maximale sera de 1,60 mètres en limite des autres zones.

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe informative du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

L'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 logements, etc...)

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m² de surface de vente au-delà de 50m² de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs

Autre cas :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement deux roues

Les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur (décret du 26 décembre 2022).

Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments accueillant un service public :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Bâtiments constituant un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce) ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de référence, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

En limite de routes départementales, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A caractérise les zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
--	------------------------------------	--	--	--

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 suivant.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et s'ils sont de faible emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les ouvrages des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions directement nécessaires l'activité des exploitations agricoles :
 - o À usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, dans la limite de 170 m² de surface de plancher par logement.
 - o À usage d'activité, y compris les installations classées.
 - o Les équipements d'infrastructure, et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
 - o Les locaux destinés au logement des animaux (boxes à chevaux, par exemple), dans le cadre d'un élevage de type familial, à condition que leur superficie ne dépasse pas 30m².
 - o Les abris d'une superficie maximum de 20 m², dans le cadre d'un élevage de type familial, à la condition qu'ils soient intégrés au site et qu'ils ne nécessitent pas d'équipement (réseaux).
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.
- L'extension est autorisée, sans création de nouveaux logements et dans la continuité des volumes architecturaux existants, pour :
 - o Les autres constructions à hauteur de 30% de la surface de plancher existant
 - o Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - o Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50m²
 - o Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250m²
- Les annexes aux habitations existantes. On entend par annexe les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation. Si le bâtiment n'est pas séparé de l'habitation, on doit pouvoir le distinguer de la construction principale par des caractéristiques architecturales telles que le volume ou la hauteur. Toute annexe constitue un accessoire du bâtiment d'habitation.
 - o Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
 - o Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50m²
 - o Hauteur maximale des annexes : 3,50m à l'égout du toit
- **Les garages et les abris ouverts** liés à une habitation existante, **dans la limite de 30m²** d'emprise au sol totale maximum.
- Les fermes pédagogiques à condition que le projet d'installation soit nécessaire à l'activité agricole. Elles sont entendues comme des constructions accueillant des activités dans le prolongement de l'acte de production, au sens de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	RD 1083, D4, D43, D82, D2A (par rapport à l'axe de la voie)	Autres voies (par rapport à l'emprise publique)
Bâtiments d'exploitation agricole	20 m	5 m
Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes	25 m	5 m
Habitations	25 m	5 m
Autres usages	20 m	5 m

- Le long de la voie ferrée toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques doivent être édifiées selon le Code des Transports conformément à l'article L 2231-4 réglementant le recul des constructions et complété par l'article R 2231-4 du code des transports.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
- Dans le cas de constructions ou extensions liées à un site agricole existant ne respectant pas les distances indiquées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la **moitié de la hauteur de la construction**. Cette distance ne peut pas être **inférieure à 3 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie.
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

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

Non réglementé.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.
 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres (R+1)
 - La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres
 - La hauteur des silos et des bâtiments de séchage ne doit pas excéder 15 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif autorisés.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Façades et couvertures

- Pour toutes les constructions, les couleurs et types de façades, les couvertures et les menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.
- De plus les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité, et uniquement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole. Leurs couleurs devront respecter les couleurs communément admises dans la commune, conformément au nuancier communal.

Toitures

- La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être de 15 % minimum.
- Les couvertures en bac acier, fibrociment et tuiles sont autorisées.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.

En limite séparative d'une zone agricole et naturelle, plusieurs passages pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

Performance énergétique et environnementale des constructions

L'implantation de projets photovoltaïques sur des terrains qui sont support d'une activité agricole est interdite.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article A 7 – Stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de voie publique, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC. L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N caractérise les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle regroupe les secteurs classés zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

La zone N est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone N comprend un sous-secteur :

- Sous-secteur Ns : correspond à une zone naturelle sensible et sauvegardée comprenant les étangs, prairies permanentes, les habitats forestiers, les ZNIEFF de type 1 et les zones Natura 2000.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 suivant.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les secteurs N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les ouvrages des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et indispensables à l'exercice de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Toutefois, les constructions, installations et équipements nouveaux liés à l'activité agricole devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation dans les zones recouvertes par la zone Natura 2000.
- L'extension est alors autorisée, sans création de nouveaux logements et dans la continuité des volumes architecturaux existants, pour :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250m²
- Les annexes aux habitations existantes. On entend par annexe les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation. Si le bâtiment n'est pas séparé de l'habitation, on doit pouvoir le distinguer de la construction principale par des caractéristiques architecturales telles que le volume ou la hauteur. Toute annexe constitue un accessoire du bâtiment d'habitation.
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50m à l'égout du toit

Dans le secteur Ns :

- Les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux
- Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les petits aménagements publics destinés à la découverte des étangs

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait selon les modalités suivantes

	RD 1083, D4, D43, D82, D2A (par rapport à l'axe de la voie)	Autres voies (par rapport à l'emprise publique)
Bâtiments d'exploitation agricole	20 m	5 m
Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes	25 m	5 m
Habitations	25 m	5 m
Autres usages	20 m	5 m

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Dans le cas de constructions ou extensions liées à un site agricole existant ne respectant pas les distances indiquées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie,
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

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

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **7 mètres** (R+1).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

La hauteur des silos et des bâtiments de séchage ne doit pas excéder 15 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'au faitage.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Façades et couvertures

- Pour toutes les constructions les couleurs et types de façades, les couvertures et les menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.
- De plus les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité, et uniquement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole. Leurs couleurs devront respecter les couleurs communément admises dans la commune, conformément au nuancier communal. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Toitures

- La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être de 15 % minimum.
- Les couvertures en bac acier, fibrociment et tuiles sont autorisées.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Les clôtures seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol, elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune. La hauteur est limitée à 1,20 mètre (article L.372-1 du Code de l'environnement)

Performance énergétique et environnementale des constructions

L'implantation de projets photovoltaïques au sol est interdite en zone N et Ns.

L'implantation de projets photovoltaïques sur des terrains qui sont support d'une activité agricole est interdite.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article N 7 – Stationnement

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Accès

- Lorsque le bâtiment est implanté en limite de référence, le ou les accès automobiles (portail ou porte de garage) seront obligatoirement à l'alignement des bâtiments.
- Les rampes d'accès aux ouvrages de stationnement devront être intégrées aux bâtiments
- En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté en retrait, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

En limite de routes départementales et sur la Rue de la Poype, lorsque le bâtiment est implanté sur la limite de voirie, les portes de garage devront avoir un système d'ouverture motorisé.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones

Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC. L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

7. ANNEXES

ANNEXE 1 / LEXIQUE

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

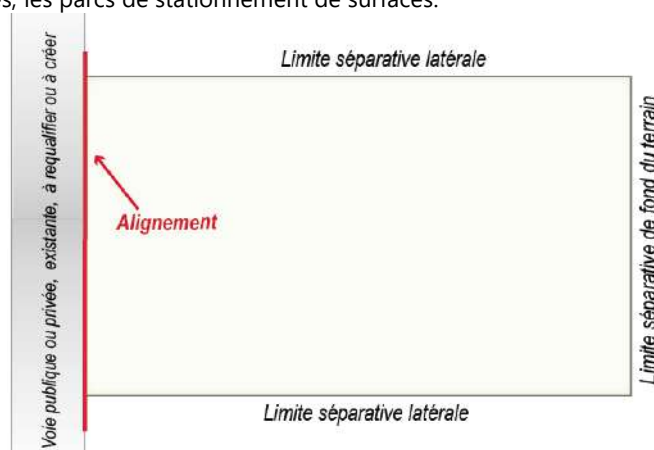
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.



AMÉNAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant (modification d'ouverture, clôtures)

ANNEXE (cf. Lexique national d'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et de surface inférieure 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

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur

BÂTIMENT (cf. Lexique national d'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CARAVANE / CAMPING CAR:

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CAMPING :

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destinée à fermer un passage ou un espace subordonné à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface totale de l'unité foncière du projet.

CONSTRUCTION (cf. Lexique national d'urbanisme)

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.

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE (cf. Lexique national d'urbanisme)

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.

CONSTRUCTION À DESTINATION AGRICOLE

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

CONTIGUITÉ

Etat de deux choses qui se touchent

DÉBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

DESTINATION

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'article R.151- 27 et 28 du Code de l'urbanisme.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DÉPÔTS DE VÉHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

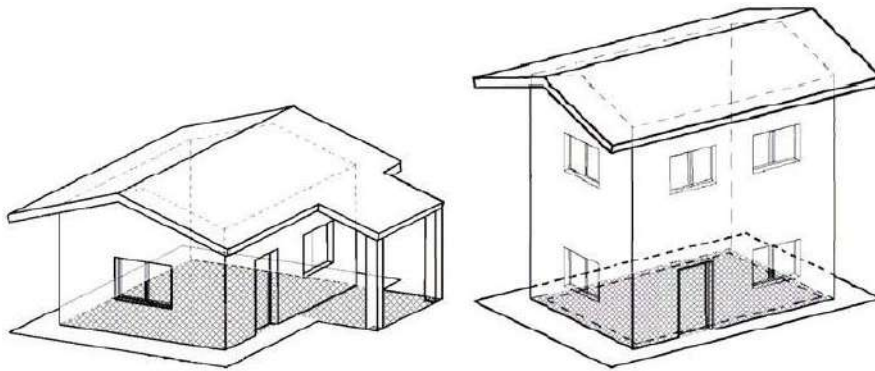
- Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur
- réparation ou de leur vente.
- Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.
- Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...). Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL (cf. Lexique national d'urbanisme)

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 toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



ENTREPÔTS

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, meubliers, etc...).

ÉPANNELAGE :

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain. Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ : Art. L113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre comprennent les espaces non construits ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Ils sont inclus dans les espaces libres. Ils ont vocation à être aménagés en espace naturel permettant les rencontres, l'installation de composteurs ou la plantation d'arbres...

Un espace non construit ne peut donc être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la moitié de la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- Les bâtiments d'exploitation,
- Les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les ménages le nécessitent.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

EXTENSION (cf. Lexique national d'urbanisme)

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.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- L'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- La qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

FAÇADE (cf. Lexique national d'urbanisme)

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.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANCES :

Voir dépôts de véhicules.

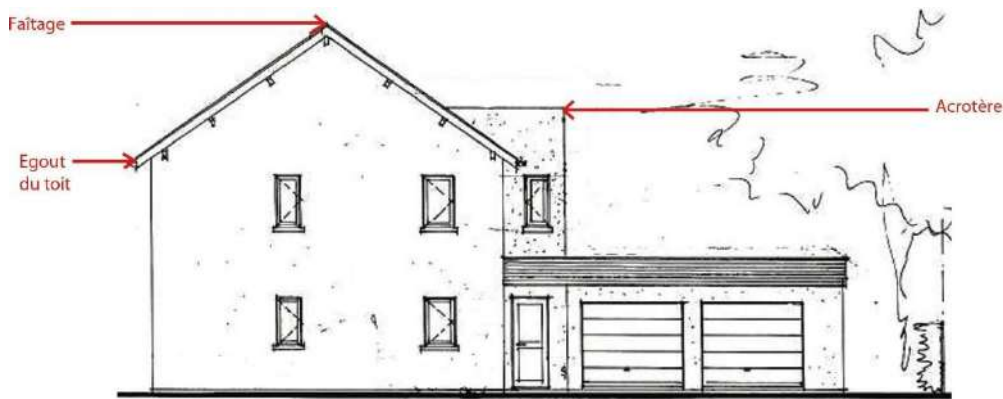
GABARIT (cf. Lexique national d'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR (cf. Lexique national d'urbanisme)

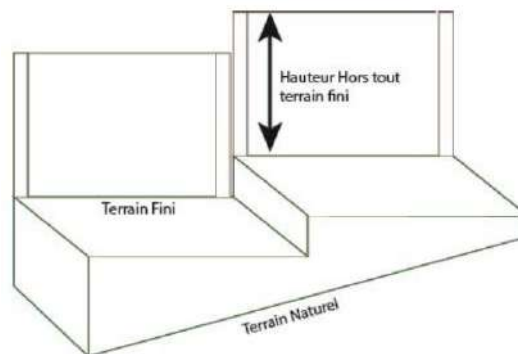
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps) sont exclus du calcul de la hauteur.



HAUTEUR HORS TOUT

La hauteur hors tout est une hauteur mesurée sur le tènement de la parcelle concernée par un projet, en terrain fini.



HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (R111-37 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

IMPASSE :

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

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

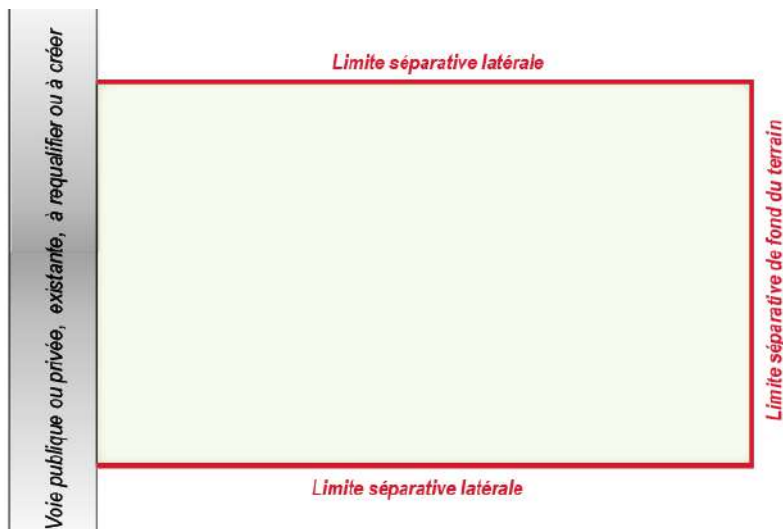
Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

LIMITE SÉPARATIVE (latérale ou fond de parcelle) (cf. Lexique national d'urbanisme)

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
- les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

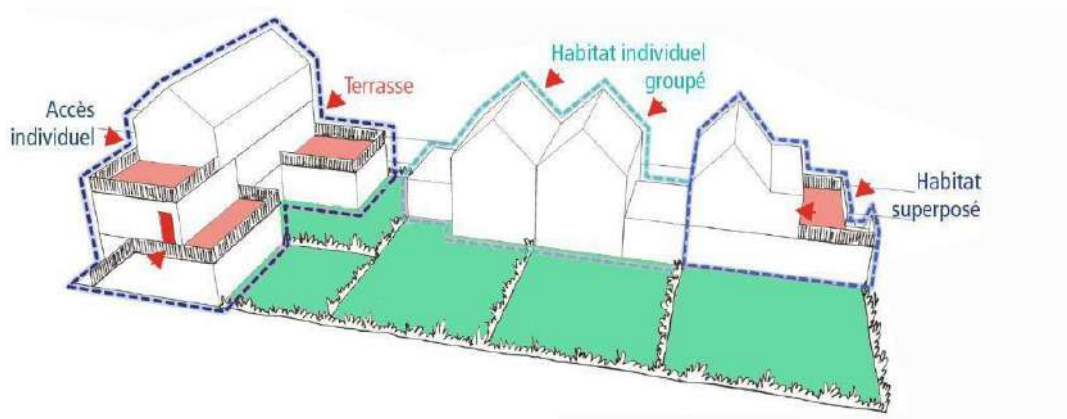


LOGEMENT COLLECTIF

Construction qui comprend au moins deux logements, desservi par une entrée commune.

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (ou groupé)

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

MUR BAHUT

Mur de faible hauteur, généralement compris entre 50 cm et 1,20 mètre, construit en pierre, brique, béton ou parpaings, servant principalement d'élément de clôture pour séparer l'espace privé de l'espace public. Il est souvent surmonté d'une grille, de barreaux ou d'une balustrade, et peut également servir de support à d'autres éléments de clôture.



OPÉRATION D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARC DE STATIONNEMENT

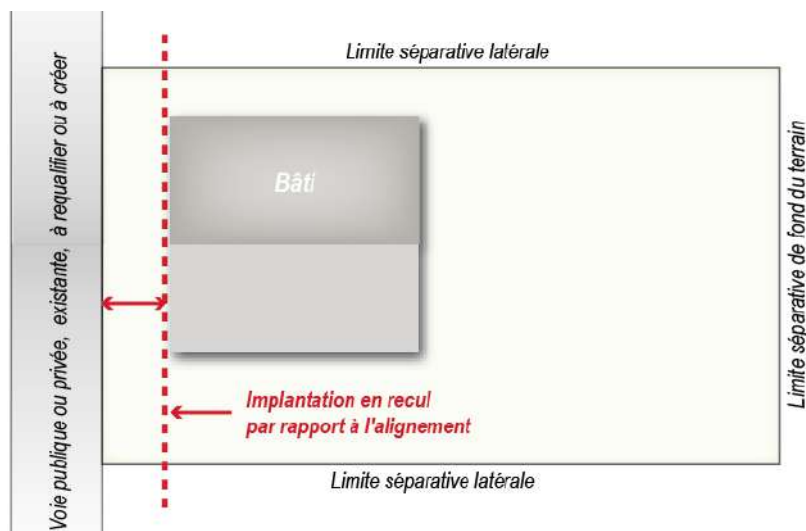
Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

RÉCUL PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

- Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

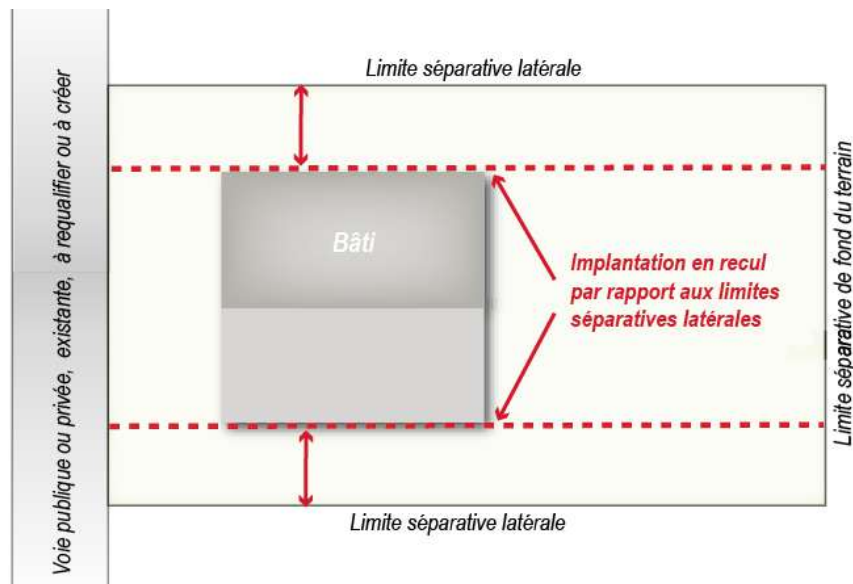
La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RÉTENTION :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en oeuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (VOIR LIMITES SÉPARATIVES)

- Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...etc. La réhabilitation peut conforter un changement de destination de l'ouvrage.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SOUS-SOL :

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

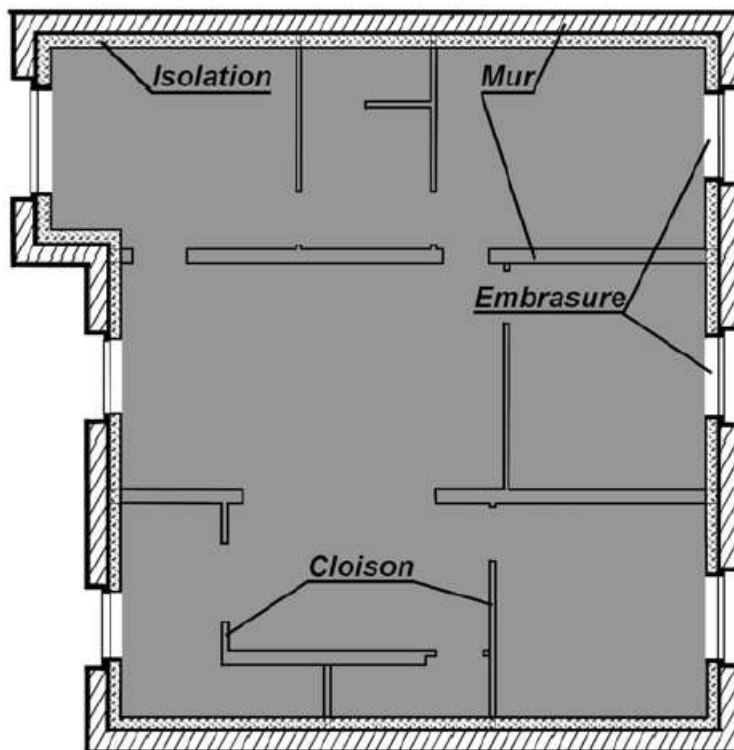
Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



SURFACES IMPERMÉABILISÉES

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès, etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

TÈNEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN ou UNITÉ FONCIÈRE

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN NATUREL

Il désigne le niveau du sol tel qu'il existe avant tous travaux de terrassement ou de modification liés à un projet de construction. Il s'agit du terrain dans son état initial, sans prise en compte des remblais, déblais ou aménagements réalisés pour le projet. Les hauteurs des constructions sont donc mesurées à partir de ce niveau de référence, afin de garantir une cohérence et une équité dans l'application des règles d'urbanisme, indépendamment des modifications apportées au terrain lors du chantier

TOITURES VÉGÉTALISÉES

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable.

Les toitures végétalisées doivent assurer un rôle dans la performance énergétique du bâtiment, la recherche de qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

TOITURES TERRASSES

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (cf. Lexique national d'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que 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.

ANNEXE 2 / PALETTE DE COULEURS

TOITURES :

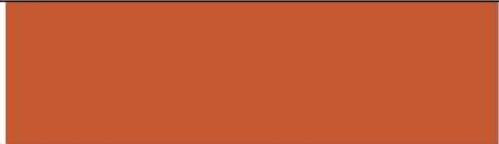
- 2013 : Nacré
- 8004 : Brun cuivré
- 8007 : Brun fauve

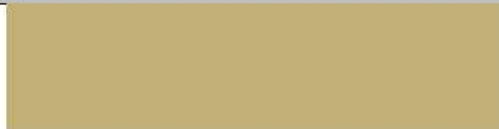
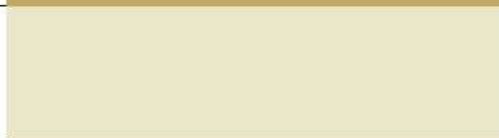
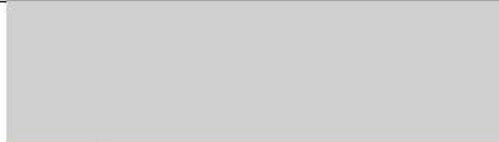
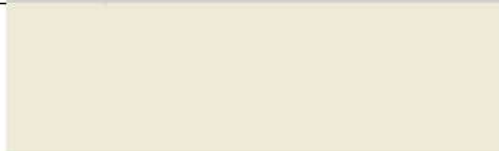
Murs :

- 1001 : Beige
- 1002 : Jaune sable
- 1013 : Blanc perlé
- 1015 : Ivoire Clair
- 7004 : Gris de sécurité
- 7047 : Télégri 4
- 9001 : Crème

MENUISERIES :

- 7004 : Gris de sécurité
- 7016 : Gris anthracite
- 7024 : Gris graphite
- 9010 : Blanc pur
- 9016 : Blanc trafic
- 5026 : Bleu nuit nacré
- 5023 : Bleu distant
- 5014 : Bleu pigeon
- 4011 : Violet nacré
- 8015 : Marron
- 8008 : Brun olive
- 8001 : Terre de Sienne
- 8017 : Brun chocolat
- 6021 : Vert pâle
- 6013 : Vert jonc
- 7009 : Gris vert
- 1015 : Ivoire clair
- 9001 : Crème
- 1013 : Blanc perlé

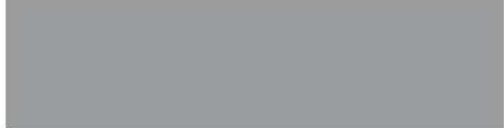
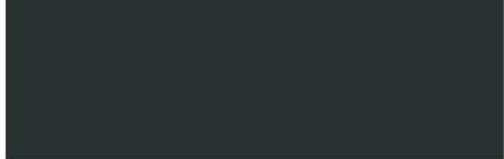
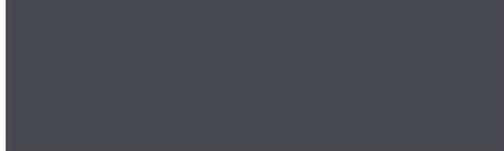
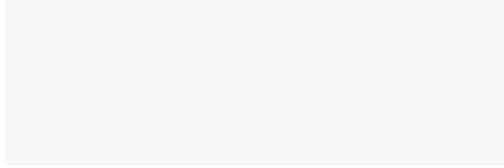
Toitures		
2013 : Nacré		
8004 : Brun cuivré		
8007 : Brun fauve		

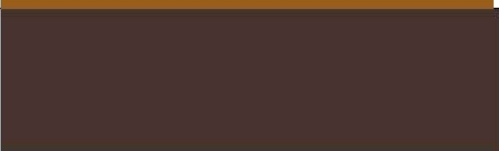
Murs		
1001 : Beige		
1002 : Jaune sable		
1013 : Blanc perlé		
1015 : Ivoire clair		
7004 : Gris de sécurité		
7047 : Télégri 4		
9001 : Crème		

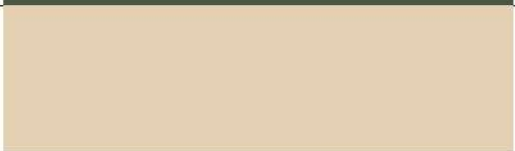
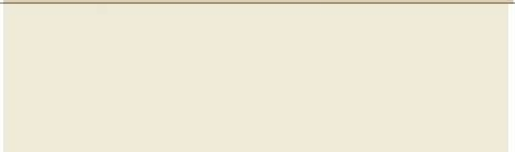
En zone UA, les teintes suivantes sont également autorisées :

Murs		
1034 : Jaune pastel		

1033 : Jaune dahlia	
2017 : Orange RAL	
2012 : Orangé Saumon	
040 70 30 : Industrial Rose	

Menuiseries		
7004 : Gris de sécurité		
7016 : Gris anthracite		
7024 : Gris graphite		
9010 : Blanc pur		
9016 : Blanc trafic		
5026 : Bleu nuit nacré		
5023 : Bleu distant		
5014 : Bleu pigeon		
8015 : Marron		

8008 : Brun olive		
8001 : Terre de Sienne		
8017 : Brun chocolat		
6021 : Vert pâle		
6013 : Vert jonc		
7009 : Gris vert		

1015 : Ivoire clair		
9001 : Crème		
1013 : Blanc perlé		

ANNEXE 3 / CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner au bâtiment actuel une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]*

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Conformément à l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Chaque changement de destination doit faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ou Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La commune a identifié 28 changements de destination. Ces derniers sont présentés au sein des fiches descriptives suivantes :

CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit	Le Péret – ferme Grobon
Référence cadastrale	BA 9
Nature du bâtiment	Habitation et grange agricole
Superficie du bâtiment	458 m ² (emprise au sol incluant une partie déjà en habitation)
Photographie Localisation	 



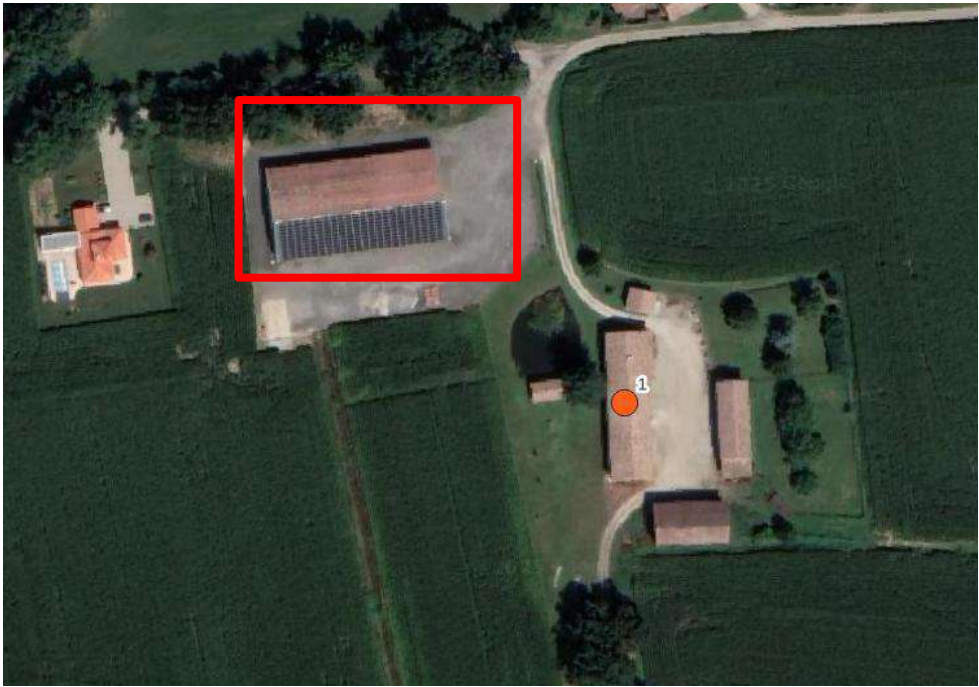
- 1. Corps de ferme avec logement existant (nord) et bâtiments d'exploitation
 - **Bâtiment ciblé pour le changement de destination**
- 2. Hangar
- 3. Corps de ferme, ancienne étable
- 4. Bûcher
- 5. Remise

La commission propose d'autoriser le changement de destination sur le **bâtiment 1** uniquement.



Impact sur l'activité agricole

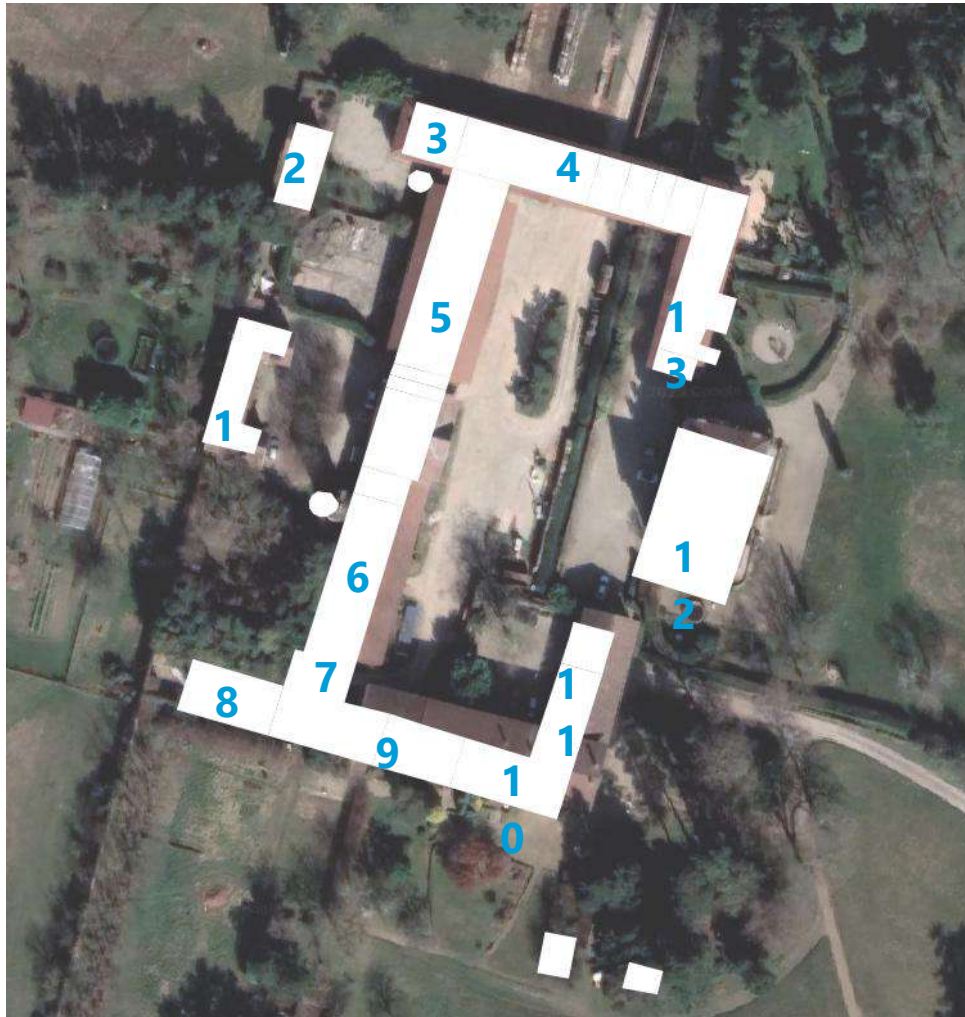
Ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'exploitation agricole, celle-ci se fait dans un bâtiment moderne situé au nord-ouest de la parcelle (encadré en rouge).

	 
Impact sur le paysage	Le bâtiment est déjà en partie occupée comme habitation, il s'agit seulement de laisser l'opportunité de transformer l'ensemble du bâtiment. Il n'y a pas d'impact supplémentaires sur le paysage

Lieu-dit	Balzat – propriété Grobon
Référence cadastrale	C 68
Nature du bâtiment	Corps de ferme avec logement existant
Superficie du bâtiment	312 m² (superficie totale du bâtiment incluant une partie déjà habitée)
Photographie Localisation	 

	 Liste des bâtiments : 2. Corps de ferme avec logement existant (nord) et hangars • Bâtiment ciblé pour le changement de destination 3. Bâtiment inexistant (démoli) 4. Corps de ferme : étables
Impact sur l'activité agricole	Ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'exploitation agricole, ils sont actuellement loués à une famille. Ils ne viennent déjà plus concurrencés un exploitant. 
Impact paysage	sur le Les bâtiments s'intègrent bien au paysage. Actuellement, la partie visée pour un changement de destination ne comporte pas de façade sur un des pans, il faudra veiller à ce qu'elle s'intègre au paysage par une reprise des matériaux de la façade voisine.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°3/4/5/6/7	
Lieu-dit	Le Bellieu
Référence cadastrale	Parcelles C 790, C 792, C 798, C 874, C 876, C 877, C 878, C 880
Nature du bâtiment	Château (anciens logements, ancienne étables, logements et corps de fermes)
Superficie du bâtiment	3 : 104m ² d'emprise au sol 4 : 600m ² d'emprise au sol (R+1) 5 : 150m ² d'emprise au sol (R+1) 6 : 366 m ² d'emprise au sol (R+1+C) 7 : 155m ² d'emprise au sol (R+1)
Photographie Localisation	



Liste des bâtiments :

1. Habitation de l'exploitant agricole
2. Bâtiment inutilisé
3. Habitation
4. Hangar agricole
5. Corps de ferme : anciennes écuries, actuellement stockage
6. Anciens logements, plus utilisés,
7. Corps de ferme : anciennes étables, actuellement stockage
8. Bâtiment inexistant (démoli)
9. Corps de ferme : ancienne grange, actuellement stockage
10. 2 habitations, dont une en location
11. Garage (lié au bâtiment 12)
12. Château
13. Corps de ferme : actuellement stockage



La commission propose d'autoriser le changement de destination sur les bâtiments suivants :

- Le **bâtiment 3** : la possibilité d'agrandir le logement existant sur quelques mètres vers l'est sur la partie hangar
- Conservation de la fonction ancienne de logement sur le **bâtiment 4** identifié ci-dessus
- Possibilité de convertir les bâtiments en logements sur les **bâtiments 4 et 5** identifiés ci-dessus, avec la création d'un nombre maximal de 3 logements au total.
- Possibilité d'agrandir et/ou créer des logements sur le **bâtiment 6** sans dépasser le nombre total de 3 logements
- Possibilité de créer un logement sur le **bâtiment 7** identifié.

Les changements de destinations pourraient amener à la conversion de 8 logements au sein du Bellieu.



Bâtiment 3



Bâtiment 4

		
	Bâtiment 4	Bâtiment 5
		
	Bâtiment 6	Bâtiment 7
Impact sur l'activité agricole	Aujourd'hui, l'ensemble des bâtiments correspondent à un ancien château avec une activité agricole dans quelques bâtiments. Les hangars agricoles ont été maintenus. Ils servent notamment au stockage des machines agricoles. Il s'agira de veiller aux conflits d'usages entre activité agricole et développement des habitations.	
Impact sur le paysage	Le château du Bellieu est très bien intégré dans le paysage et constitue une des demeures les plus emblématiques de Saint-André-de-Corcy. Il s'agira de veiller à une cohérence d'ensemble à l'échelle de la propriété.	

Lieu-dit	Montriblound
Référence cadastrale	Parcelles D 415, D 444, D 458, D 459, D 462, D 463, D 464, D 469, D 470, D 471, D 473
Nature du bâtiment	Château
Superficie du bâtiment	8 : 36m ² 9 : 300m ² 10 : 336 m ²
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Habitation (sans lien avec l'exploitation) 2. Hangar agricole 3. Corps de ferme utilisé pour du stockage de matériel agricole, ateliers 4. Hangars, sans utilité agricole, 5. Logement 6. Logement 7. Pigeonnier 8. Ancienne chapelle désaffectée 9. Aile du château inutilisée 10. Habitation 11. Habitation



Il est proposé d'autoriser le changement de destination sur les bâtiments suivants exclusivement :



- Le bâtiment 8 : conversion possible en du pigeonnier en logement
- Le bâtiment 9 : création possible d'un ou deux logements
- Le bâtiment 10 : transformation possible des hangars (sans utilité agricole) en garages pour les logements existants ou futurs
- Le bâtiment 20 : chapelle
- Le bâtiment 21 : la partie est du bâtiment



Bâtiment 8 : le pigeonnier



Bâtiment 9 - 1



Bâtiment 9- 2



Bâtiment 20 : la chapelle

	 Bâtiment 21
Impact sur l'activité agricole	Aujourd'hui aucun des bâtiments ciblés n'a une vocation agricole. Il n'auront donc pas d'impact sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Aujourd'hui, il s'agit d'un château, dans lesquels il existe déjà plusieurs habitations. Il s'agira de prendre en compte les flux de circulation sur le domaine avec la création de garage et la préservation des boisements alentours. Ainsi, le bâtiment 10 pourra servir de garages et stockages pour la création d'habitations.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°11/12/13	
Lieu-dit	Sure
Référence cadastrale	AP 2, AP 3
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments agricoles
Superficie du bâtiment	11 : 100m ² d'emprise au sol 12 : 240 m ² d'emprise au sol 13 : 240 m ² d'emprise au sol
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Château : habitation 2. Ancien corps de ferme partiellement habité 3. Bâtiment à usage agricole (pisé et brique, ouvertures en arc) 4. Bâtiment à usage agricole partiellement habité Ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'exploitation agricole, les terres familiales sont louées à des exploitants.



Il est proposé d'autoriser les changements de destination sur les bâtiments suivants :



Sur l'aile sud-est du bâtiment 11 :



Sur la partie centrale du bâtiment 12 :



Et dans partie nord du bâtiment 13 :

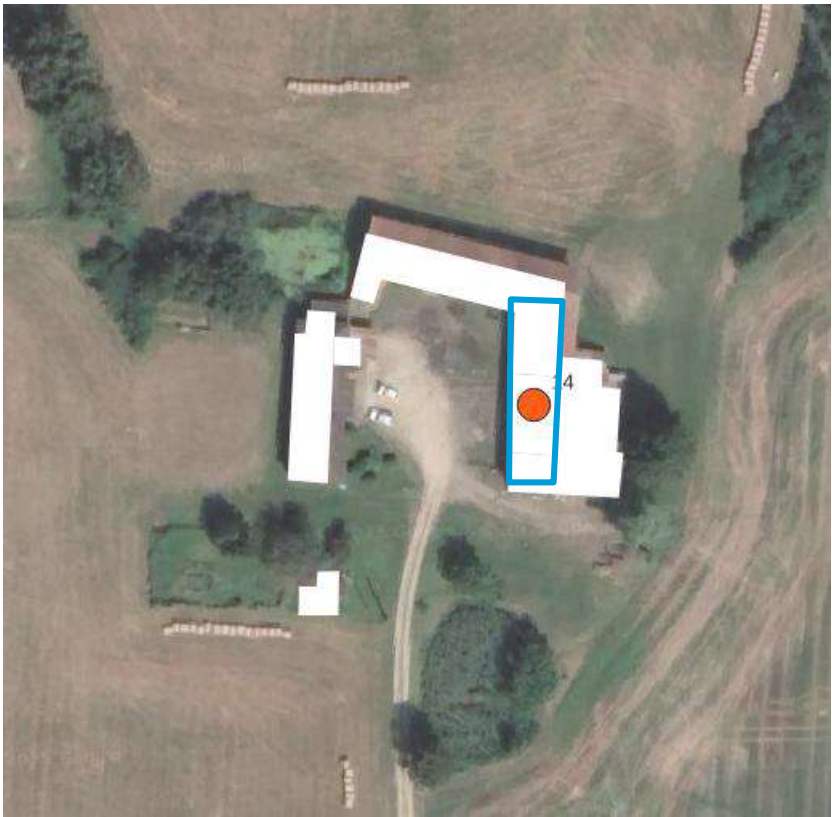


Impact sur l'activité agricole	Ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'exploitation agricole et donc auront un faible impact sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Aucun impact supplémentaire du fait du changement de destination

Lieu-dit	Charpin
Référence cadastrale	BA 9
Nature du bâtiment	Bâtiments anciennement agricoles
Superficie du bâtiment	278 m ²
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Édicule partiellement en ruine 2. Logement et rangement 3. Anciennes granges et étables 4. Étables, grange et hangar 5. Appentis non clos et en mauvais état Ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'exploitation agricole, les terres familiales sont louées à des exploitants.



La commission propose d'autoriser le changement de destination seulement sur la partie Est :



Impact sur l'activité agricole	La partie du bâtiment 3 (non close par des murs à l'étage) continuera de servir d'espace de rangement/stockage :
---------------------------------------	--

	
	La partie stockage restera utilisable pour l'exploitant agricole.
Impact paysage	sur le Le changement de destination aura un impact positif sur le paysage par la valorisation du bâti, aujourd'hui dégradé.

Lieu-dit	Le Péret – siège d’exploitation de M. Christophe Reverchon
Référence cadastrale	AZ 14
Nature du bâtiment	Bâtiment agricole
Superficie du bâtiment	5 : 268 m² et 6 : 279 m²
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Hangar 2. Ancien corps de ferme (stockage) 3. Atelier 4. Habitation



Il est proposé d'autoriser le changement de destination sur le bâtiment ci-dessous :



La commission propose d'autoriser le changement de destination sur la moitié nord du bâtiment 2 uniquement. M. Reverchon ayant une activité d'éducateur spécialisé, il envisage d'accueillir des enfants dans une démarche liée à son activité agricole.

	
Impact sur l'activité agricole	Le projet serait d'accueillir des enfants dans une démarche de médiation liée à son activité agricole.
Impact sur le paysage	Aucun impact supplémentaire du fait du changement de destination

CHANGEMENT DE DESTINATION N°16	
Lieu-dit	Prarieux – Ancien Ferme Gagneux – Mr Arnaud

Référence cadastrale	AE 18 – 19 - 43
Nature du bâtiment	Bâtiment agricole vers bâtiment de stockage
Superficie du bâtiment	1000m²
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Cabanon (il est surplombé par la ligne haute tension) 2. Bâtiment n'existant plus (il faudrait déposer un permis de démolir pour mise à jour du cadastre) 3. Hangar très récent, ouvert et équipé de panneaux photovoltaïques 4. Habitation actuelle 5. Stockage lié à l'habitation 6. Stockage de matériels divers 7. Stockage de véhicules 8. Entrepôt et réparation de véhicules



~~La commission urbanisme propose d'autoriser M. Arnaud à exercer une activité de stockage et réparation automobile sur le bâtiment identifié ci-dessous. Il s'agit d'une régularisation, l'activité existe déjà.~~

M. Arnaud est autorisé à exercer une activité de stockage et réparation automobile sur le bâtiment identifié ci-dessous. Le bâtiment devra conserver son aspect extérieur et l'activité ne fera pas l'objet de publicité.

	
Impact sur l'activité agricole	M. Arnaud a acheté cette propriété avec l'accord de la SAFER il y a sept ans, il n'est pas agriculteur et ces bâtiments ne sont plus du tout utilisés pour l'agriculture. L'ancien propriétaire avait loué ou vendu les terres agricoles qui étaient séparées de la propriété bâtie, ce qui explique le manque d'intérêt des agriculteurs pour ces bâtiments.
Impact sur le paysage	Cette activité restera discrète et n'a pas pour vocation d'être signalée par des enseignes ou autres moyens publicitaires.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°17

Lieu-dit	Fléchet – Mme Vaudaux
Référence cadastrale	AB 22-23
Nature du bâtiment	Maison d'habitation
Superficie du bâtiment	1000m²
Photographie Localisation	 

	Liste des bâtiments : 1. Habitation de Mme Vaudaux 2. Liaison 3. Début d'aménagement d'une habitation (projet abandonné) 4. Habitation du fils de Mme Vaudaux (récemment décédé) 5. Annexes Les bâtiments à vocation d'habitation resteront à vocation d'habitation. Il est proposé d'autoriser le changement de destination pour la partie du bâtiment ci-dessous.  Bâtiment n°17 identifié
Impact sur l'activité agricole	Ces bâtiments situés en zone A actuellement, ne sont pas utilisés pour une exploitation agricole.
Impact sur le paysage	La propriété comporte de nombreux arbres qui méritent d'être préservés.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°18	
Lieu-dit	Grange Pierre – Famille Carrio, Coulanges, Lacour, Sottiaux, Vinzant-Peyrard
Référence cadastrale	A 465
Nature du bâtiment	Annexe
Superficie du bâtiment	91m²

**Photographie
Localisation**



Liste des bâtiments :

1. Habitation M. Carrio (pas présent)
 2. Habitation de M. Carrio (pas présent)
 3. de M. Lacour
 9. Habitation de M. Coulanges
- Habitation de M. Carrio (contrairement à ce qu'on voit sur le cadastre, les 2 bâtiments sont joints)
4. Habitation de M. Sottoaux
 5. Annexe de M. Sottiaux
 6. Habitation de M. Lacour (rencontré masi sans visite, il devait s'absenter)
 7. Habitation de M. Lacour
 8. Habitation



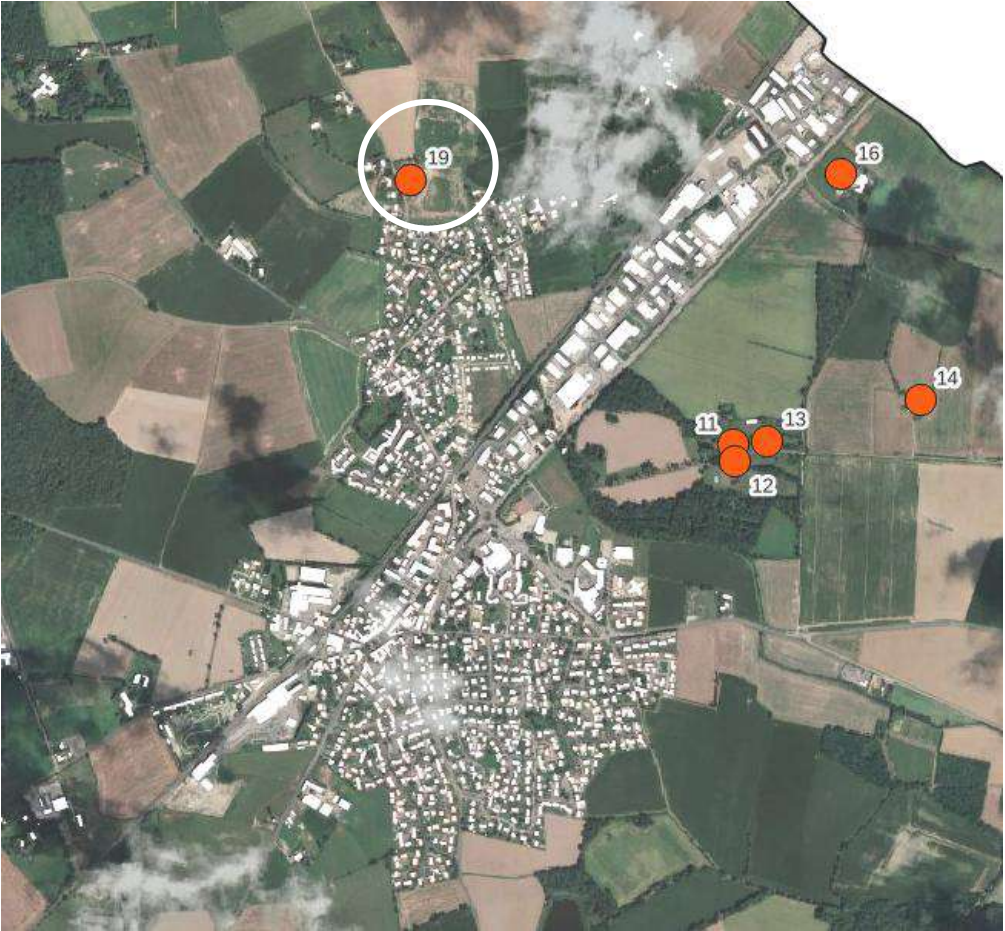
Les bâtiments ne sont pas du tout utilisés pour une exploitation agricole. Le bâtiment identifié est utilisé comme lieu de stockage et pourrait être aménagé en habitation à condition de ne pas créer de logements complémentaires (dépendances ou annexes aux logements actuels). La verrière sera conservée dans la mesure du possible.



Bâtiment n°18 identifié

	 Les autres propriétés, n'ont pas besoin de changement de destination
Impact sur l'activité agricole	Ces bâtiments situés en zone A actuellement, ne sont pas utilisés pour une exploitation agricole.
Impact sur le paysage	La verrière sera conservée dans la mesure du possible.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°19	
Lieu-dit	La Roussière – M. Bret

Référence cadastrale	AD 88
Nature du bâtiment	Annexe
Superficie du bâtiment	179 m²
Photographie Localisation	 Liste des bâtiments : 1. Bâtiment d'exploitation 2. Habitation de la famille Bret 3. Bâtiment agricole ancien, stockage 4. Bâtiment agricole ancien, stockage La famille Bret a son siège d'exploitation sur ces terrains. Le bâtiment « n°3 » identifié ci-dessous, restera à usage agricole.



La commission propose de rendre possible le changement de destination vers de l’habitat sur le bâtiment identifié ci-dessous.



	
Impact sur l'activité agricole	Le bâtiment bien qu'il soit au sein d'une exploitation agricole, n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Le bâtiment sera préservé

Lieu-dit	Favrot
Référence cadastrale	AS2
Nature du bâtiment	Anciennes fermes
Superficie du bâtiment	22 : 315 m ² 23 : 110 m ² 24 : 101 m ²
Photographie Localisation	 Les anciennes fermes ont fait l'objet d'un permis de construire pour leurs rénovations. Le permis a été accepté en mars 2023 et reste en cours de validité. Néanmoins, les travaux n'étant pas commencés, il paraît important de conserver l'opportunité de préserver ces bâtiments en pisé qui se dégradent rapidement. Le permis de construire autorisait l'aménagement des bâtiments 22 et 23 en habitation, le hangar 24 restant ouvert pour servir d'abri à vélo et de rangement. Les bâtiments annexes devaient être démolis. Nous souhaitons conserver ce principe. Bâtiments : • 22 : ancienne habitation • 23 : anciennes étables • 24 : Hangar



Bâtiment 22



Bâtiment 23

Impact sur l'activité agricole	Anciennes fermes qui ne sont plus exploitées
Impact sur le paysage	Nécessité de travailler à l'insertion paysgère, en préservant les arbres. Préserver les murs existants en pisé et torchis

CHANGEMENT DE DESTINATION N°25, 26, 27	
Lieu-dit	Les Roussières, famille Baconnier, Dumont, Ravault, Desplanche
Référence cadastrale	C687, C684, C504
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole, bâtiment d'habitation, bâtiment utilitaire
Superficie du bâtiment	
Photographie Localisation	
	 Liste des bâtiments :

1. Ancien bâtiment agricole (Pierre et Maryline Baconnier) utilisé pour du stockage
2. Habitations des familles Baconnier et Desplanche.
3. Bâtiments agricoles de la famille Dumont
4. Bâtiment d'habitation de la famille Dumont
5. Bâtiment d'habitation de la famille Ravault
6. Bâtiment utilitaire de la famille Ravault

La famille Dumont a son siège d'exploitation sur ces terrains. Les bâtiments 3 resteront à usage agricole.



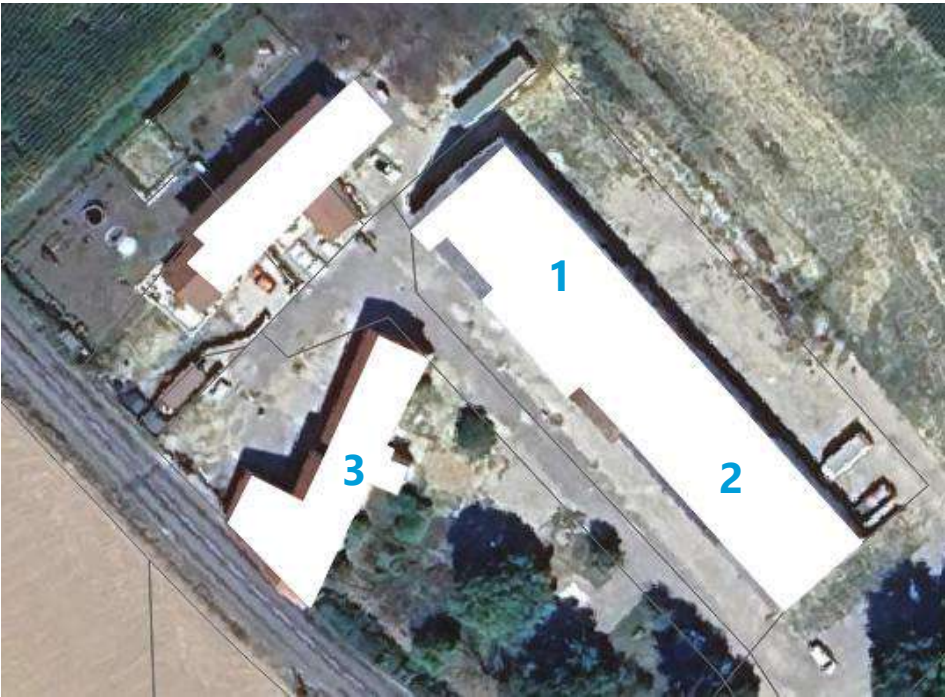
Il est proposé de rendre possible le changement de destination sur :

- La partie nord du bâtiment 25 (parcelle C687) jusqu'au niveau de la limite sud de la parcelle C870, descente d'eau pluviale



- La partie nord du bâtiment 226 (parcelle C 834) appartenant à la famille Dumont

	 - Le bâtiment 27 de la parcelle C504 sur sa partie close 
Impact sur l'activité agricole	La vocation agricole du bâtiment sera supprimé sur le bâtiment identifié au n°25 mais elle n'est plus nécessaire.
Impact sur le paysage	L'impact sur la paysage est faible.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°28	
Lieu-dit	Route de Monthieux
Référence cadastrale	AC78
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole.
Superficie du bâtiment	600m²
Photographie Localisation	
	 Liste des bâtiments : 1. Grange => Bâtiment autorisé à changer de destination 2. Hangar 3. Habitation



Il est proposé de rendre possible le changement de destination sur :

- La grange telle qu'indiqué ci-dessus.



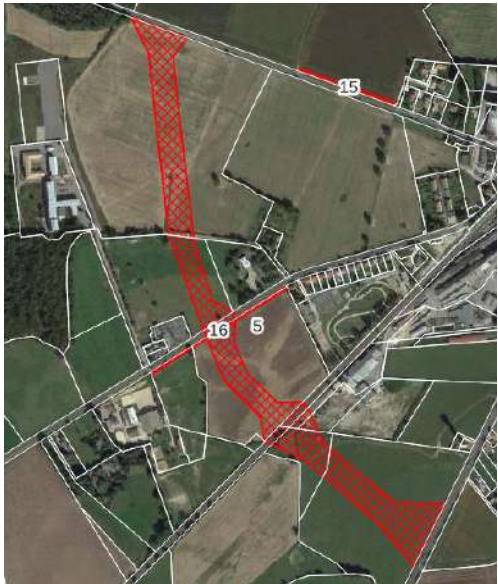
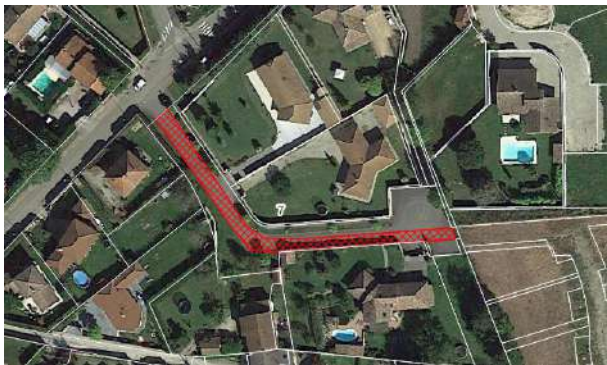
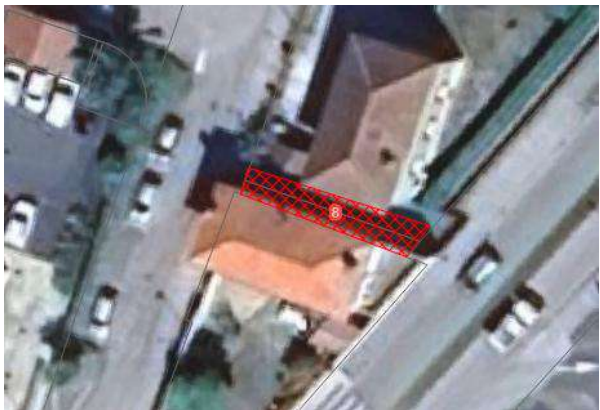
Impact sur l'activité agricole

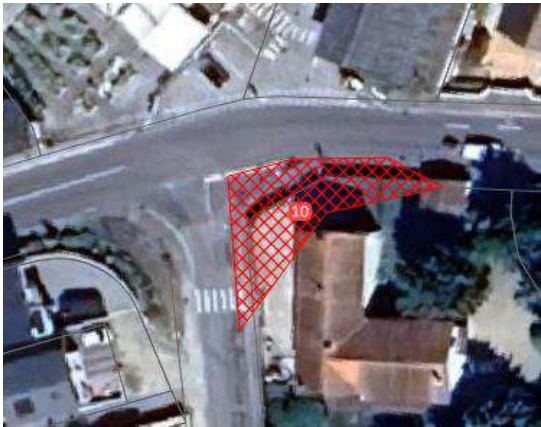
La vocation agricole du bâtiment sera supprimée sur le bâtiment identifié au n°28 mais elle n'est plus nécessaire. Le bâtiment s'inscrit déjà au sein d'un ensemble d'habitation.

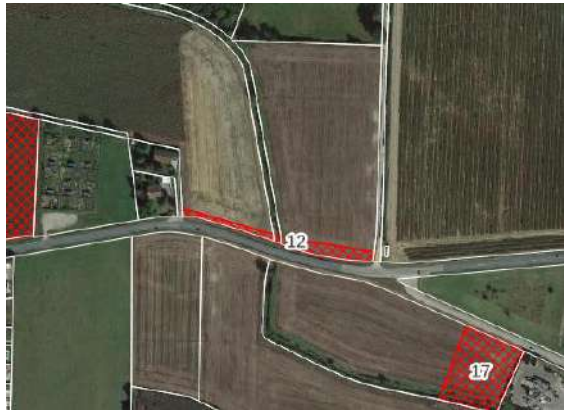
Impact sur le paysage	Le bâtiment s’inscrit déjà au sein d’un ensemble d’habitation.
------------------------------	--

ANNEXE 4 / LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative	Délimitation
ER 1	Agrandissement cimetière et équipements	Commune de Saint-André-de-Corcy	1.37 Ha	
ER 2	Bassin de rétention	Commune de Saint-André-de-Corcy	3.53 Ha	
ER 3	Création cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.196 Ha	
ER 4	Déversoir pour les crues de la Sereine	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.82 Ha	

ER 5	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.11 Ha	
ER 6	Agrandissement écoles et cheminements	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.10 Ha	
ER 7	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.04 Ha	
ER 8	Entretien rivière	Commune de Saint-André-de-Corcy	44m ²	

ER 9	Cheminements doux / piste cyclable sécurisées	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.05 Ha	
ER 10	Aménagement carrefour	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.020 Ha	
ER 11	Bassin de rétention	Commune de Saint-André-de-Corcy	2.95 Ha	

ER 12	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.139 Ha	
ER 13	Stationnement	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.07 Ha	
ER 14	Stationnement	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.11 Ha	
ER 15	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.12 Ha	

ER 16	Contournements	Département	6.55 Ha	
ER 17	Agrandissement déchetterie	Communauté de communes	0.39 Ha	
ER 18	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.33 Ha	

ER 19	Cheminement doux	Commune de Saint-André- de-Corcy	0,18 ha	
ER 20	Cheminement doux	Commune de Saint-André- de-Corcy	0,16 ha	

ANNEXE 5 / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES INTERDITES ET DES ESSENCES À PRIVILÉGIER

1.1 Liste des espèces exotiques envahissantes interdites pour les plantations

- | | |
|---|--|
| - <i>Acer negundo</i> L. | - <i>Cotoneaster dammeri</i> C.K.Schneid. |
| - <i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit. | - <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne. |
| - <i>Acorus calamus</i> L. | - <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne |
| - <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle | - <i>Crepis bursifolia</i> L. |
| - <i>Amaranthus albus</i> L. | - <i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm. |
| - <i>Amaranthus deflexus</i> L. | - <i>Cuscuta campestris</i> Yunck. |
| - <i>Amaranthus hybridus</i> L. | - <i>Cyperus eragrostis</i> Lam. |
| - <i>Amaranthus retroflexus</i> L. | - <i>Cyperus esculentus</i> L. |
| - <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. | - <i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm. |
| - <i>Ambrosia trifida</i> L. | - <i>Datura stramonium</i> L. |
| - <i>Amorpha fruticosa</i> L. | - <i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) |
| - <i>Artemisia annua</i> L. | - <i>Mosyakin</i> & <i>Clematis</i> |
| - <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte | - <i>Echinochloa muricata</i> (P.Beauv.)Fernald |
| - <i>Asclepias syriaca</i> L. | - <i>Egeria densa</i> Planch. |
| - <i>Aurinia saxatilis</i> (L.) Desv. | - <i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms |
| - <i>Azolla filiculoides</i> Lam. | - <i>Elaeagnus angustifolia</i> L. |
| - <i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd. | - <i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertn. |
| - <i>Bidens frondosa</i> L. | - <i>Eleusine tristachya</i> (Lam.) Lam. |
| - <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) | - <i>Elodea canadensis</i> Michx. |
| - <i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) | - <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John |
| - <i>Bromus catharticus</i> Vahl | - <i>Epilobium ciliatum</i> Raf. PC 2 et 2+ 28 |
| - <i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) | - <i>Eragrostis cilianensis</i> (All.) Vignolo ex Janch. |
| - <i>Buddleja davidii</i> Franch. | - <i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees |
| - <i>Bunias orientalis</i> L. | - <i>Eragrostis virescens</i> C.Presl |
| - <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) | - <i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers. |
| - <i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) | - <i>Erigeron canadensis</i> L. (b.) |
| - <i>Cerastium tomentosum</i> L. | - <i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip. |
| - <i>Ceratochloa sitchensis</i> (Trin.) | - <i>Erigeron karvinskianus</i> DC. |
| - <i>Cercis siliquastrum</i> L. | - <i>Erigeron sumatrensis</i> Retz. |
| - <i>Commelina communis</i> L. | - <i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012 |
| - <i>Cornus sericea</i> L. | - <i>Eschscholzia californica</i> Cham. |
| - <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn | - <i>Euphorbia maculata</i> L. |

- *Euphorbia nutans* Lag.
- *Euphorbia prostrata* Aiton
- *Euphorbia serpens* Kunth
- *Fallopia baldschuanica* (Regel) Holub
- *Galega officinalis* L.
- *Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pavon
- *Gleditsia triacanthos* L.
- *Glyceria striata* (Lam.) A.S. Hitchc.
- *Helianthus tuberosus* L.
- *Helianthus x-laetiflorus* Pers.
- *Hemerocallis fulva* (L.) L.
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier
- *Hydrocotyle ranunculoides* L. fil.
- *Impatiens balfourii* Hooker fil.
- *Impatiens capensis* Meerb.
- *Impatiens glandulifera* Royle
- *Impatiens parviflora* DC.
- *Juglans nigra* L.
- *Juncus tenuis* Willd.
- *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss
- *Lapsana communis* L. (subsp. *intermedia*)
- *Lemna minuta* H.B.K.
- *Lepidium didymum* L.
- *Lepidium virginicum* L.
- *Ligustrum lucidum* Aiton fil.
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- *Lonicera japonica* Thunb.
- *Ludwigia grandiflora* (Michaux)
- *Ludwigia peploides* (Kunth)
- *Lunaria annua* L.
- *Lupinus x-regalis* Bergmans
- *Lycium barbarum*
- *Matricaria discoidea*
- *Mirabilis jalapa* L.
- *Miscanthus sinensis* Anderss.
- *Morus alba* L.
- *Myriophyllum aquaticum* (Velloso) Verdcourt
- *Oenothera biennis* L.
- *Oenothera glazioviana* M. Micheli in C.E.P. Mart.
- *Oenothera parviflora* L.
- *Oenothera pycnocarpa* Atkinson & Bartlett
- *Oenothera villosa* Thunb. [1792]
- *Oenothera x fallax* Renner, 1917
- *Opuntia humifusa* (Rafin.) Rafin.
- *Orthodontium lineare* Schwägr.
- *Oxalis articulata* Savigny
- *Oxalis fontana* Bunge
- *Panicum barbipulvinatum* Nash, 1900
- *Panicum capillare* L.
- *Panicum dichotomiflorum* Michaux
- *Panicum miliaceum* L.
- *Parthenocissus inserta* (A. Kerner)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Siebold & Zucc.) Planchon
- *Paspalum dilatatum* Poir.
- *Paspalum distichum* L.
- *Periploca graeca* L.
- *Petasites pyrenaicus* (L.) G. López
- *Phytolacca americana* L.
- *Platanus x hispanica* Mill. ex Münchh., 1770
- *Potentilla indica* (Andrews) Th.Wolf, 1904
- *Prunus laurocerasus* L.
- *Prunus serotina* Ehrh.
- *Pyracantha coccinea* M.J. Roemer
- *Quercus rubra* L.
- *Reynoutria japonica* Houtt.
- *Reynoutria sachalinensis* (Friedrich Schmidt Petrop.)
- *Reynoutria x-bohemica* Chrtek & Chrtkova
- *Rhus typhina* L.,
- *Robinia pseudoacacia* L.
- *Rorippa austriaca* (Crantz) Besser
- *Rosa rugosa* Thunb.

- Rumex cristatus DC.
- Rumex patientia L.
- Rumex thyrsiflorus Fingerh.
- Sagittaria latifolia Willd.
- Senecio inaequidens
- Solanum chenopodioides Lam.
- Solidago canadensis
- Solidago gigantea Aiton
- Sorghum halepense (L.) Pers.
- Spiraea douglasii gr. (incl. S. douglasii et S. salicifolia)
- Spiraea japonica L. fil.
- Sporobolus indicus (L.) R. Br.
- Sporobolus vaginiflorus (Torr.) Wood
- Symphoricarpos alba (L.) S.F. Blake
- Symphyotrichum gr. novi-belgii (inclus S. lanceolatum, S. novi-belgii et S. x salignum)
- Symphyotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesom, 1995
- Symphyotrichum subulatum (Michx.) G.L.Nesom, 1995
- Symphytum x-uplandicum Nyman
- Vallisneria spiralis L.
- Verbena bonariensis L.
- Veronica filiformis Sm.
- Veronica peregrina L.
- Vinca major L.
- Vitis gr. riparia (inclus V. rupestris et V. riparia x rupestris)
- Xanthium orientale L.
- Xanthium spinosum L.

-1.2 Liste des espèces locales à privilégier pour les plantations

- *Acer campestre* L., 1753
- *Ligustrum vulgare* L., 1753
- *Euonymus europaeus* L., 1753
- *Viburnum lantana* L., 1753
- *Sorbus aria* (L.) Crantz, 1763
- *Sambucus racemosa* L., 1753
- *Sambucus nigra* L., 1753
- *Carpinus betulus* L., 1753
- *Rhamnus cathartica* L., 1753
- *Prunus spinosa* L., 1753
- *Malus sylvestris* Mill., 1768
- *Corylus avellana* L., 1753
- *Crataegus monogyna* Jacq., 1775
- *Cornus mas* L., 1753
- *Cornus sanguinea* L., 1753
- *Crataegus germanica* (L.) Kuntze, 1891
- *Viburnum opulus* L., 1753
- *Allium sphaerocephalon* L., 1753
- *Lonicera xylosteum* L., 1753
- *Melittis melissophyllum* L., 1753
- *Juniperus communis* L., 1753
- *Frangula alnus* Mill., 1768
- *Symphytum officinale* L., 1753
- *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* L., 1753
- *Alnus glutinosa* (L.) Gaertn., 1790
- *Helleborus foetidus* L., 1753
- *Rosa canina* (aggr.)
- *Salvia pratensis* L., 1753
- *Berberis vulgaris* L., 1753
- *Linaria vulgaris* Mill., 1768
- *Sorbus domestica* L., 1753
- *Sorbus aucuparia* L., 1753
- *Sorbus torminalis* (L.) Crantz, 1763
- *Hippocrepis emerus* (L.) Lassen, 1989
- *Crataegus laevigata* (Poir.) DC., 1825
- *Pyrus communis* subsp. *pyraster* (L.) Ehrh., 1780
- *Prunus padus* L., 1753
- *Laburnum anagyroides* Medik., 1787
- *Prunus mahaleb* L., 1753
- *Calluna vulgaris* (L.) Hull, 1808
- *Prunus avium* (L.) L., 1755
- *Acer platanoides* L., 1753
- *Quercus pubescens* Willd., 1805
- *Hedera helix* L., 1753
- *Ruscus aculeatus* L., 1753
- *Acer pseudoplatanus* L., 1753
- *Fraxinus excelsior* L., 1753
- *Cistus salviifolius* L., 1753
- *Ilex aquifolium* L., 1753
- *Tilia platyphyllos* Scop., 1771
- *Ulmus minor* Mill., 1768
- *Tilia cordata* Mill., 1768
- *Rhamnus alpina* L., 1753
- *Ribes alpinum* L., 1753
- *Saponaria officinalis* L., 1753
- *Eupatorium cannabinum* L., 1753
- *Malva sylvestris* L., 1753
- *Knautia arvensis* (L.) Coult., 1828
- *Salix cinerea* L., 1753
- *Anthyllis vulneraria* L., 1753
- *Daucus carota* L., 1753
- *Plantago lanceolata* L., 1753
- *Lythrum salicaria* L., 1753
- *Salix alba* L., 1753
- *Cyanus segetum* Hill, 1762
- *Echium vulgare* L., 1753
- *Centaurea scabiosa* L., 1753
- *Hypericum perforatum* L., 1753
- *Salix triandra* L., 1753
- *Origanum vulgare* L., 1753

- *Tanacetum vulgare* L., 1753
- *Hypericum tetrapterum* Fr., 1823
- *Dipsacus fullonum* L., 1753
- *Malva moschata* L., 1753
- *Betonica officinalis* L., 1753
- *Succisa pratensis* Moench, 1794
- *Coronilla varia* L., 1753
- *Agrimonia eupatoria* L., 1753
- *Silene latifolia* Poir., 1789
- *Holcus lanatus* L., 1753
- *Prunella vulgaris* L., 1753
- *Salix viminalis* L., 1753
- *Poterium sanguisorba* L., 1753
- *Centaurea jacea* (aggr.)
- *Scabiosa columbaria* L., 1753
- *Cichorium intybus* L., 1753
- *Populus tremula* L., 1753
- *Lonicera nigra* L., 1753
- *Silene vulgaris* (Moench) Garcke, 1869
- *Carum carvi* L., 1753
- *Filipendula ulmaria* (L.) Maxim., 1879
- *Acer opalus* Mill., 1768
- *Reseda lutea* L., 1753
- *Campanula rotundifolia* L., 1753
- *Pilosella officinarum* F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862
- *Fagus sylvatica* L., 1753
- *Quercus robur* L., 1753
- *Scorzoneroïdes autumnalis* (L.) Moench, 1794
- *Buphthalmum salicifolium* L., 1753
- *Dianthus carthusianorum* L., 1753
- *Quercus petraea* (Matt.) Liebl., 1784
- *Bistorta officinalis* Delarbre, 1800
- *Cynosurus cristatus* L., 1753
- *Ulmus glabra* Huds., 1762
- *Crepis biennis* L., 1753
- *Trifolium montanum* L., 1753
- *Hippocrepis comosa* L., 1753
- *Astrantia major* L., 1753
- *Lycopus europaeus* L., 1753
- *Anthoxanthum odoratum* L., 1753
- *Lotus pedunculatus* Cav., 1793
- *Ribes rubrum* L., 1753
- *Clematis vitalba* L., 1753
- *Galium mollugo* L., 1753
- *Achillea millefolium* L., 1753
- *Lonicera periclymenum* L., 1753
- *Rhinanthus alectorolophus* (Scop.) Pollich, 1777
- *Poa compressa* L., 1753
- *Lonicera alpigena* L., 1753
- *Silene nutans* L., 1753
- *Pimpinella major* (L.) Huds., 1762
- *Festuca laevigata* Gaudin, 1808
- *Leucanthemum ircutianum* DC., 1838
- *Rubus idaeus* L., 1753
- *Ranunculus serpens* Schrank, 1789
- *Silene dioica* (L.) Clairv., 1811
- *Campanula glomerata* L., 1753
- *Picris hieracioides* L., 1753
- *Bromopsis erecta* (Huds.) Fourr., 1869
- *Mentha longifolia* (L.) Huds., 1762
- *Cyanus montanus* (L.) Hill, 1768
- *Trollius europaeus* L., 1753
- *Bellis perennis* L., 1753
- *Salix caprea* L., 1753
- *Tragopogon pratensis* subsp. *orientalis* (L.) Celak., 1871
- *Helianthemum nummularium* (L.) Mill., 1768
- *Aquilegia vulgaris* L., 1753
- *Lychnis flos-cuculi* L., 1753
- *Ribes uva-crispa* L., 1753
- *Clinopodium vulgare* L., 1753
- *Primula veris* L., 1753
- *Geum urbanum* L., 1753

- Carex paniculata L., 1755
- Iris pseudacorus L., 1753
- Carex hirta L., 1753
- Mentha aquatica L., 1753
- Lysimachia vulgaris L., 1753
- Rubus fruticosus L., 1753
- Alisma plantago-aquatica L., 1753
- Juncus effusus L., 1753
- Stachys palustris L., 1753
- Scrophularia auriculata L., 1753
- Juncus inflexus L., 1753
- Carex riparia Curtis, 1783
- Eleocharis palustris (L.) Roem. & Schult., 1817
- Carex otrubae Podp., 1922
- Schoenoplectus lacustris

