

# RÈGLEMENT

Pièce n°4



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SOUZY-LA-BRICHE

Dossier de PLU arrêté

*Vu pour être annexé à la délibération en date du :*

*Le Maire :*

# Sommaire

Avant-propos .....	2
Dispositions générales .....	3
<i>Article 1 : champs d'application territoriale du PLU .....</i>	3
<i>Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol .....</i>	3
<i>Article 3 : division du territoire en zones.....</i>	3
<i>Article 4 : adaptations mineures.....</i>	5
<i>Article 5 : dispositions diverses .....</i>	5
Dispositions applicables à la zone U .....	6
Dispositions applicables aux zones A.....	17
Dispositions applicables aux zones N.....	26

# Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ⇒ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

## **Cadre réglementaire :**

*I.- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*Article L151-8 du Code de l'urbanisme, Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

# Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU et à celles des articles R\*123-3-2 à R\*123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 conformément aux dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

## Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de **la commune de Souzy-la-Briche**.

## Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R\*111-1 et suivants du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R\*126-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

**La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.**

**Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.**

## Article 3 : division du territoire en zones

**Article R\*123-5 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015** : 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.

Deux types de zones U sont identifiés :

- ⇒ Les zones U, destinées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ Les zones Ue, uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.

**Article R\*123-7 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015** : 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Deux types de zones A sont identifiés :

- ⇒ Les zones A, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ Les zones Ap, où également destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, mais avec une intégration renforcée dans le paysage.

**Article R\*123-8 du Code de l'urbanisme au 31 décembre 2015** : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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 où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Deux types de zones N sont identifiés :

- ⇒ Les zones N, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et l'extension des constructions d'habitation existantes.
- ⇒ Le secteur Nh, uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité existante (chenil). Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

### **Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :**

- ⇒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des secteurs identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ des bâtiments où le changement de destination est autorisé conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L151-6 et suivant du Code de l'urbanisme.
- ⇒ des secteurs d'application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

### **Article 4 : adaptations mineures**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### **Article 5 : dispositions diverses**

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

# Dispositions applicables à la zone U

## Caractère et vocation de la zone :

« La zone U est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, aux activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics » (Rapport de présentation).

« La zone Ue est uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics » (Rapport de présentation).

## Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites

### **En zone U :**

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.

### **En zone Ue :**

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.

## Article U2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.**
- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.

- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

### Article U3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

*Un 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 est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

### Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

#### *Alimentation en eau potable*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.



- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

### *Eaux pluviales*

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

## Electricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain.

Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

*Non réglementé.*

Article U6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

*La règle précédente ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.*

Article U7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites parcellaires ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres compté horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- ⇒ De plus, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres compté horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire **constitutive d'une zone A ou N** qui en est le plus rapproché.

Article U8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article U9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de l'unité foncière pour les constructions principales et 15% pour les annexes.
- ⇒ L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

## Article U10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres pour les annexes accolées au bâtiment principal et 4 mètres pour les annexes séparées, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.*

## Article U11 : l'aspect extérieur des constructions

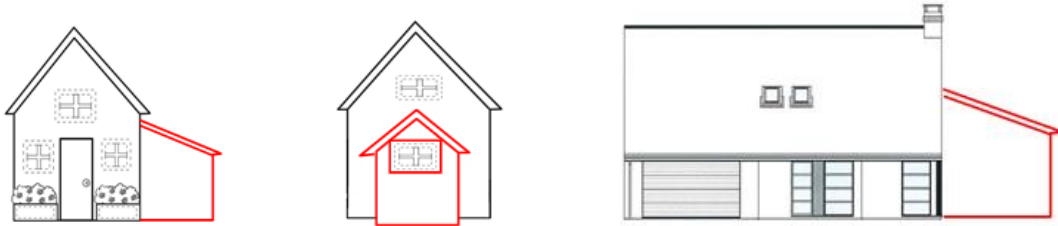
### *Généralités*

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ⇒ Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### *Forme des toitures*

- ⇒ Les toitures des constructions de 20 mètres de surface de plancher ou moins, doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les toitures des constructions de plus de 20 mètres de surface de plancher, doivent comporter deux pans minimum.
- ⇒ Les pans des toitures des constructions, hors extensions, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

- ⇒ L'inclinaison des pans des toitures des extensions doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



- ⇒ Les toitures à la Mansart sont interdites.  
⇒ Les toitures ne doivent pas déborder du pignon.

### *Couverture des toitures*

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit être réalisée avec des éléments présentant une densité de 70 unités par mètre carré. L'ardoise est interdite.  
⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.  
⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas techniquement possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.  
⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

### *Parements extérieurs*

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).  
⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).  
⇒ Les enduits doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs (construction et mur de clôture uniquement).  
⇒ Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.  
⇒ Les bardages en plastique sont interdits (construction et mur de clôture).  
⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.  
⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement présenteront une finition mate.  
⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.

- ⇒ La hauteur maximale des clôtures implantées en limite parcellaire est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

*Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*

### **Ouvertures et menuiseries**

- ⇒ Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.

### **Aménagement des abords des constructions**

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

*Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.*

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.*

## **Article U12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Généralités**

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des écoquartiers et nouveaux quartiers urbains.

### *Pour les constructions destinées à l'habitation*

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (en application de l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à :
  - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher présenteront un local vélo de 10 mètres carrés minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5 mètre.

### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux*

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (en application de l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

### *Pour les constructions destinées aux commerces*

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (en application de l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-6-1 du Code de l'urbanisme).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
  - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
  - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

### *Pour les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt*

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

### *Pour les équipements collectifs*

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos ne peut pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.

## Article U13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Liste des essences préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> )	Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )	Cerisier de Sainte Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )
Eglantier commun ( <i>Rosa canina</i> )	Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )
Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Chêne sessile ( <i>Quercus petrae</i> )
Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )
Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> )	Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Merisier commun ( <i>Prunus avium</i> )
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )

## Article U14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R\*123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

*Non réglementé.*

## Article U15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



## Article U16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

# Dispositions applicables aux zones A

## Caractères et vocations des zones :

« La zone A est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ». (rapport de présentation)

« La zone Ap est également destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole moyennant une intégration paysagère des constructions. Les zones Ap1 et Ap2 comprennent une distinction dans la hauteur maximale des constructions. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics sont également autorisées ». (Rapport de présentation)

## Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

### Dans les bandes de protection des lisières identifiées au plan de zonage :

- ⇒ Les constructions et installations de toute nature.

### En zones A et Ap (Ap1 ; Ap2) :

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.
- ⇒

## Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.**
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Un 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 est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

## Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### *Alimentation en eau potable*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.

- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

### *Eaux pluviales*

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ **Toute installation non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et de la Loi sur l'eau doit s'équiper de dispositifs de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels.**

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

*Non réglementé.*

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ La distance entre tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ Non réglementé

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au point le plus haut.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.

**En zone A :**

- ⇒ La hauteur maximale des installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 18 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au point le plus haut.

### En zone Ap1 :

- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au point le plus haut.

### En zone Ap2 :

- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au point le plus haut.

## Article A11 : l'aspect extérieur des constructions

### *Généralités*

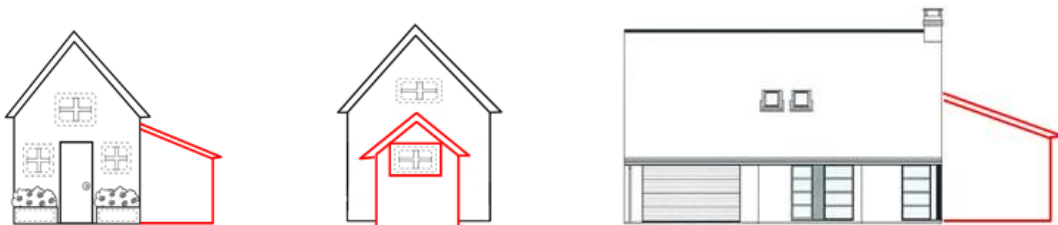
- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ⇒ De plus, en zones Ap, les constructions doivent présenter une intégration totale dans le paysage.

### *Site d'implantation*

- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être isolées, elles doivent être implantées à proximité d'éléments bâtis ou végétaux.
- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant.

### *Forme des toitures*

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions destinées à l'habitation, hors extensions, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.
- ⇒ L'inclinaison des pans de toitures des extensions destinées à l'habitation doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



## Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des constructions destinées à l'habitation doit être réalisée avec des éléments présentant une densité de 70 unités par mètre carré. L'ardoise est interdite.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions destinées à l'habitation doit être identique à la couverture des constructions faisant l'objet des extensions.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre. De plus, **en zones Ap**, elles doivent être couleur ardoise ou tuile.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas techniquement possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

## Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.
- ⇒ Les bardages en plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate et claire.
- ⇒ **En zones Ap**, seuls sont autorisés les bardages bois.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

*Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*

## Ouvertures

- ⇒ Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.

## Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

*Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.*

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.*

## Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### *Généralités*

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

### *Pour les constructions destinées à l'habitation*

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (en application de l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à :
  - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher présenteront un local vélo de 10 mètres carrés minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5 mètre.



## Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Liste des essences préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaïne ( <i>Frangula alnus</i> )	Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )	Cerisier de Sainte Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )
Eglantier commun ( <i>Rosa canina</i> )	Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )
Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Chêne sessile ( <i>Quercus petrae</i> )
Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )
Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> )	Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Érable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Merisier commun ( <i>Prunus avium</i> )
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )

## Article A14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R\*123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

*Non réglementé.*

## Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
  
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6

du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.*

## **Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

*Non réglementé.*

# Dispositions applicables aux zones N

## Caractères et vocations des zones :

« La zone N, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ainsi que les extensions des habitations existantes » (rapport de présentation).

« La zone Nh, uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité existante (chenil) » (rapport de présentation).

## Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

### Dans les bandes de protection des lisières identifiées au plan de zonage :

⇒ Les constructions et installations de toute nature.

### En zone N :

⇒ Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.

### En zone Nh :

⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité existante ou non mentionnées à l'article N2.

## Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les installations, ouvrages, travaux et activités visés aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique, dans le lit mineur de La Renarde, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé (implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...) ;
  - l'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable ;
  - la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur du projet.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Le changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux ou l'artisanat des bâtiments repérés par une étoile rouge sur le règlement graphique.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

### Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Un 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 est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

## Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### *Alimentation en eau potable*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

### *Eaux pluviales*

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

*Non réglementé.*

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ La distance entre tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

## Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Non réglementé.*

## Article N9 : l'emprise au sol des constructions

### **Dans les zones N et Nh :**

- ⇒ L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 30 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

### **En zone Nh :**

- ⇒ L'emprise au sol cumulée des constructions nécessaires à l'activité existante (chenil) ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

## Article N10 : la hauteur maximale des constructions

### **Dans les zones N et Nh :**

- ⇒ La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder la hauteur des constructions faisant l'objet des extensions.

### **En zone Nh :**

- ⇒ La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'activité existante (chenil) est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

## Article N11 : l'aspect extérieur des constructions

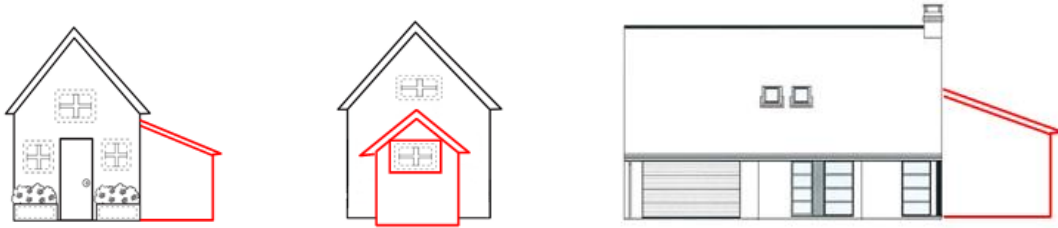
### *Généralités*

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *Forme des toitures*

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.

- ⇒ L'inclinaison des pans de toitures des extensions destinées à l'habitation doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



### *Couverture des toitures*

- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions destinées à l'habitation doit être identique à la couverture des constructions faisant l'objet des extensions.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas techniquement possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

### *Parements extérieurs*

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.
- ⇒ Les bardages métalliques et en plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

*Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*

### *Ouvertures*

- ⇒ Les couleurs des ouvertures doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.



## Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

*Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.*

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.*

## Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### Généralités

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des écoquartiers et nouveaux quartiers urbains.

### Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (en application de l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à :
  - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.

- ⇒ Les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher présenteront un local vélo de 10 mètres carrés minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5 mètre.

### Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Liste des essences préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

### Article N14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R\*123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

*Non réglementé.*

## Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges de La Renarde, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
  - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit de La Renarde, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
  - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.*

⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :

- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.*

## Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

*Non réglementé.*