PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Pièce n°5 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
Le :
Le Maire :

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil Développement Habitat Urbanisme, 2 Boulevard Vauban, 89000 AUXERRE

22-02-18

Table des matières

Avant-propos 2

Dispositions générales 3

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU 3

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 3

Article 3 : division du territoire en zones 3

Article 4 : adaptations mineures 5

Article 5 : disposition diverses 5

Dispositions applicables à la **zone U** 8

Dispositions applicables à la **zone A** 18

Dispositions applicables à la **zone N** 27

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) du 27 juillet 2010 ;
- 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 (LAAAF) du 13 octobre 2014.

Cadre réglementaire :

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 aux articles L 101-1 à L 101-3.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

S/P.FBL
22-02-18

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.123-1 à R.123-14-1 en vigueur au 31 décembre 2015.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Boissy-aux-Cailles.**

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 R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.

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 L151-43 du Code de l'Urbanisme, 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 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 ancien 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.

Une zone U et deux secteurs sont identifiés :

- *Les zones U sont vouées 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 aux équipements collectifs ou de services publics.*
  - *Le secteur Ua qui englobe le bourg de Boissy-aux-Cailles.*
  - *Le secteur Ub qui comprend les hameaux de Marlanval et de Mainbervilliers.*

Article R.123-6 ancien 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.

Aucune zone AU n'est identifiée.

Article R.123-7 ancien 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 2° : Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Deux zones A sont identifiées :

- *Les zones A, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*
- *Les zones Ap, sont des espaces agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères, de continuité écologique ou de protection du puits de captage d'eau potable.*

Article R.123-8 ancien du Code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 2° : Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Une zone N est identifiée :

- *La zone N est uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.*

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : disposition 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, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

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 ».

Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Zone U

Dispositions applicables à la zone U

Caractère et vocation de la zone

- La zone U est vouée 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 aux équipements collectifs ou de services publics.
- Deux secteurs sont identifiés sur la commune :
  - Le secteur Ua correspond au bourg de Boissy-aux-Cailles.
  - Le secteur Ub correspond aux hameaux de Marlanval et de Mainbervilliers.

Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites

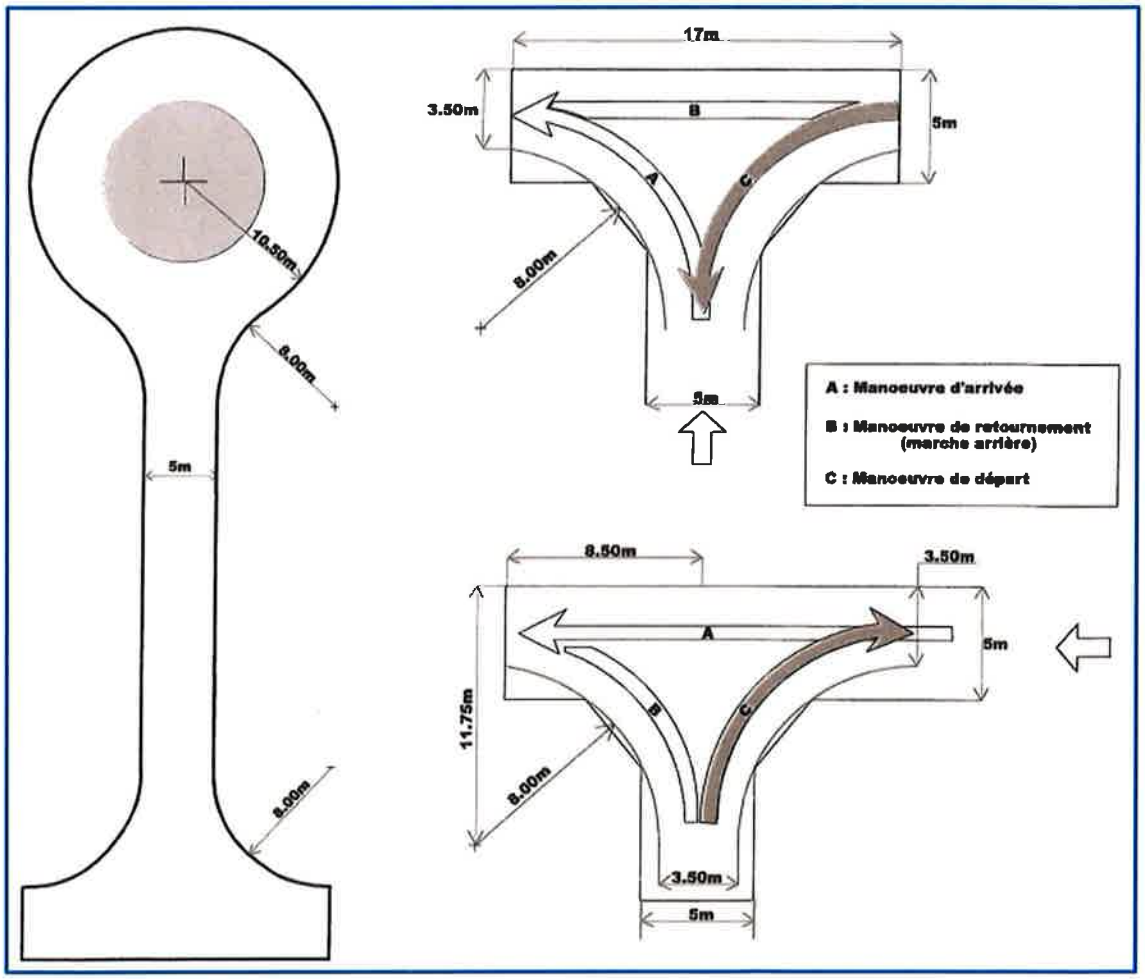
1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les entrepôts.
3. Les carrières.
4. Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les dépôts de déchets*.

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

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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.
2. En cas de division foncière les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
4. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application des Codes de la santé publique et de l'environnement.

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

1. 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.
2. 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.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
4. Les accès et les voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres
5. Les voies en impasse doivent aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres ou plus, conformément aux schémas ci-dessous :



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

1. 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.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. 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 prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
5. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
6. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
7. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment 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.

Eaux usées

8. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
10. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives…) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
11. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

12. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle 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.
13. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans.
14. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectifs, fossés ou cours d'eau peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet afin de répondre à des critères d'admissibilité ou de protection du milieu naturel.

Electricité

15. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.

Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
    a. Soit à l'alignement des voies,
    b. Soit avec un recul minimum de 5 mètres avec réalisation d'une clôture en alignement conforme aux prescriptions de l'article U11.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
    a. Soit en limite séparative,
    b. Soit avec un recul minimum de 4 mètres.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés

1. Les constructions, hors annexe, non accolées doivent être implantées les unes par rapports aux autres avec un recul minimum de 5 mètres.

Article U9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
2. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est de 15 mètres.

Sur le secteur Ua :

4. La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

Sur le secteur Ub :

5. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

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

Article U11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

1. 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 tout en respectant le nuancier annexé.

Toitures :

2. L'implantation des panneaux solaires est autorisée à condition de prendre en compte les préconisations du Parc Naturel Régional (voir annexe).
3. La couverture des pans de toiture des extensions doit être identique à la construction faisant l'objet de l'extension.
4. Les couvertures des annexes de plus de 10 mètres carrés d'emprise au sol devront être identiques à la couverture du bâtiment principal (couleur, forme et matériaux des tuiles).
5. Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum, à l'exception des bâtiments à énergie positive.

6. Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Sur le secteur Ua :

7. Les toitures des constructions principales d'habitation doivent être couvertes de tuiles plates avec un minimum de 65 à 80 tuiles au mètre carré.

Sur le secteur Ub :

8. Les toitures des constructions principales d'habitation doivent être couvertes de préférence avec des tuiles plates avec un minimum de 22 tuiles au mètre carré.
9. Les toitures des constructions principales d'habitation peuvent être couvertes avec des ardoises.

Parements extérieurs :

10. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe).
11. Le bardage bois des constructions agricoles et des habitations est à privilégier.
12. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs des clôtures).

Clôtures :

13. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètres et 2 mètres.
14. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
15. Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent être en harmonie avec la construction principale.
16. Les murs et murets existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
17. Les haies végétales doivent prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional sur les essences locales (voir annexe) et ne pas être monospécifiques.

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.

Aménagement des abords des constructions :

18. Les composteurs* et les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
19. Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les récupérateurs d'eau doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public.
20. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

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

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

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. 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.
4. 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.
5. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
6. Toute personne qui construit :
   - → un ensemble d'habitations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
   - → un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - → un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
   - ➢ **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**

7. Toute personne qui construit :
   - → un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
   - → un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - → un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques 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 et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**

Pour les constructions d'habitation :

8. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent 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 ;
9. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

Pour les constructions d'activités :

10. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
    - 1 mètre carré par tranche de 10 employés pour les activités de plus de 500 mètres carrés ;
    - 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher affectée aux bureaux.
11. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher affectés aux bureaux.
12. Les aires de livraisons, bâtie ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
    - 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m² de surface de plancher affectés aux commerces. 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.
    - 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher affectés à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou à l'artisanat.

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

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 30% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les espaces libres paysagers doivent prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional sur les essences locales (voir annexe).
3. Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
4. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour les coupes et abattages d'arbres (art. R421-23-2 du Code de l'urbanisme) la rédaction préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
    - Des arbres dangereux, chablis ou morts ;

- Des bois privés dotés d'un simple plan de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Une forêt publique soumise au régime forestier.

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

Article U14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forage avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.
3. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
4. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

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

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain.
2. 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.

Zone A

Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone

Deux zones A sont identifiées :

- La zone A destinée à d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- La zone Ap est uniquement destinée à accueillir les construction et installations nécessaires aux fonctionnements des équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone A à protéger en raison de la qualité des paysages et des continuités écologiques.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

Dans la zone A :

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

Dans la zone Ap :

2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

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

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à des services publics ou à des travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont autorisées, 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.
4. Les annexes et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées, 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.

5. Les constructions légères sans fondations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme par une étoile rose peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour des bureaux, un commerce, de l'artisanat ou des équipements collectifs, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

1. 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.
2. 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.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

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

1. 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.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Alimentation en eaux potables

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. 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 prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.

4. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
5. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment 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.

Eaux usées

1. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
3. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
4. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle 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.
2. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans.
3. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectifs, fossés ou cours d'eau peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet afin de répondre à des critères d'admissibilité ou de protection du milieu naturel.

Electricité

3. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
    - en alignement de la construction existante voisine la plus proche,
    - avec un recul minimum de 10 mètres.
2. Les constructions implantées sur la RD 152 doivent présenter un retrait règlementaire de 75 mètres.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
    - en limite séparative,
    - en retrait.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à proximité des bâtiments existant, sauf si des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

1. Le nombre des annexes et des extensions des constructions d'habitation sont limitées à 2 à partir de la date d'approbation du PLU.
2. La superficie cumulée des extensions des constructions d'habitation est limitée à 20 m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
3. La superficie cumulée des annexes des constructions d'habitation est limitée à 20 m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur maximale des constructions agricoles est de 15 mètres.
2. La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur maximale des annexes des constructions d'habitation est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations aux équipements collectifs ou de services publics.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

1. 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 tout en respectant le nuancier annexé.

Pour les constructions d'habitations :

1. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :

Toitures

2. Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimum.
3. L'implantation des panneaux solaires est autorisée à condition de prendre en compte les préconisations du Parc Naturel Régional (voir annexe).
4. Les couvertures des toitures doivent être en accord avec le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe).
5. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate.
6. L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdit.

Parements extérieurs

7. La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et être conforme au nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe).
8. Le bardage bois des constructions est à privilégier.
9. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs des clôtures).

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
2. Les clôtures doivent être constituées :
   - soit d'un grillage,
   - soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage.
3. Lorsque la clôture se situe dans un secteur aggloméré et en bordure de voie, elle peut être constituée d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.
4. Les haies végétales doivent prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional sur les essences locales (voir annexe) et ne pas être monospécifiques.

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.

Aménagement des abords des constructions

21. Les composteurs* et les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets doivent, dans la mesure du possible, être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
22. Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les récupérateurs d'eau doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public.

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

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

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
   - → un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - → un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
   - ➢ **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**
6. Toute personne qui construit :
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - → un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques 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 et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**

<u>Pour les constructions d'habitation :</u>

7. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent 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 ;

8. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

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

1. Les espaces libres à proximité des exploitations agricoles peuvent être paysagers.
2. Les espaces libres paysagers doivent prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional sur les essences locales (voir annexe).
3. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour les coupes et abattages d'arbres (art. R421-23-2 du Code de l'urbanisme) la rédaction préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
    - Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
    - Des bois privés dotés d'un simple plan de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
    - Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
    - Une forêt publique soumise au régime forestier.

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

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

1. 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.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.
3. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
4. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones

humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

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

Non réglementé.

Zone N

Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone

- La zone N, à protéger en raison de la qualité de ses milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

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

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

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à des services publics ou à des travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages sont autorisées, 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.
3. Les annexes et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
5. Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme par une étoile rose peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour des bureaux, un commerce, de l'artisanat ou des équipements collectifs, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

1. 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.
2. 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.

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

1. 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.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. 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 prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
5. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
6. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
7. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment 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.

Eaux usées

8. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
10. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives…) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
11. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

13. Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle 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.
14. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans.
15. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectifs, fossés ou cours d'eau peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet afin de répondre à des critères d'admissibilité ou de protection du milieu naturel.

Electricité

16. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
   a. Soit à l'alignement des voies,

b. Soit avec un recul minimum de 5 mètres avec réalisation d'une clôture en alignement conforme aux prescriptions de l'article U11.

2. Les constructions implantées sur la RD 152 doivent présenter un retrait règlementaire de 75 mètres.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
   a. Soit en limite séparative,
   b. Soit avec un recul minimum de 4 mètres.

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

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 20 mètres carrés, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 20 mètres carrés, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
2. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations aux équipements collectifs ou de services publics.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.
2. Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune.

3. Les couvertures des toitures des constructions existantes doivent être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

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.

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

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

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. 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.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Toute personne qui construit :
   - → un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - ➢ **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**

6. Toute personne qui construit :
   - → un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
   - → un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
   - ➢ **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 décompte individualisé de la consommation d'électricité.**

7. La transformation des garages est interdite.

<u>Pour les constructions d'habitation :</u>

8. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent 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 ;

9. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

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

1. Les espaces libres doivent être paysagers.
2. Les espaces libres paysagers doivent prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional sur les essences locales (voir annexe).
3. Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
4. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour les coupes et abattages d'arbres (art. R421-23-2 du Code de l'urbanisme) la rédaction préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :
    - Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
    - Des bois privés dotés d'un simple plan de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
    - Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
    - Une forêt publique soumise au régime forestier.

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

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

1. 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.
2. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones

humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

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

Non réglementé.

Lexique

- **Les dépôts de déchets** : regroupe l'ensemble des catégories de déchets à l'exception des déchets verts (bois, compost, tontes de gazon...)
- **Composteur** : aire spécifique pour la réalisation du compost dans un contenant individuel ou collectif.