

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Mespuits



### Pièce n°5 : Règlement

**Vu pour être annexé à la délibération**

Le :

Le Maire :

---

# SOMMAIRE

---

Avant-propos.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
Section UA1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	9
Occupations et utilisations du sol .....	9
Usages et affectations des sols interdits .....	10
Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Volumétrie et implantation des constructions .....	11
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	13
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	13
Stationnement.....	14
Section UA3 – Equipements et réseaux.....	16
Desserte par les voies publiques ou privées .....	16
Desserte par les réseaux .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
Section UB1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	20
Occupations et utilisations du sol .....	20
Usages et affectations des sols interdits .....	21
Usages et affectations des sols autorisés sous conditions.....	21
Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
Volumétrie et implantation des constructions .....	22
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	24
Stationnement.....	25
Section UB3 – Equipements et réseaux.....	27
Desserte par les voies publiques ou privées .....	27
Desserte par les réseaux .....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	30
Section A1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	31
Occupations et utilisations du sol .....	31
Usages et affectations soumis à des conditions particulières.....	33
Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	34
Volumétrie et implantation des constructions .....	34

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	38
Stationnement.....	39
Section A3 – Equipements et réseaux.....	40
Desserte par les voies publiques ou privées .....	40
Desserte par les réseaux .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	43
Section N1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d’activités.....	44
Occupations et utilisations du sol .....	44
Usages et affectations du sol interdits.....	45
Usages et affectations soumis à des conditions particulières.....	45
Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	47
Volumétrie et implantation des constructions .....	47
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	50
Stationnement.....	51
Section N3 – Equipements et réseaux .....	52
Desserte par les voies publiques ou privées .....	52
Desserte par les réseaux .....	53
ANNEXES .....	55
Liste d’essences locales préconisées :.....	55

## ***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 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

***Article L151-8 du Code de l'urbanisme,***

***Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015***

*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.*

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### Article 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Mespuits.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
2. 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 L.151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.
4. 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 ».

5. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

6. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R\*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
7. 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 L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article R\*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

### Article 3 : Division du territoire en zones

*Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et zones naturelles (N) représentées sur le règlement graphique.*

**Article R151-18 du Code de l'urbanisme** : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux types de zones U sont identifiés :

- **La zone UA** correspond au centre ancien du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.
- **La zone UB** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone UA.

**Article R151-22 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.

**Article R151-23 du Code de l'urbanisme** : En zone A peuvent seules être autorisées :

- 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 ;
- 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 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées 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.

Une zone A et un secteur Ap sont identifiés sur le territoire :

- **La zone A** est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.
- **La secteur Ap** correspond aux espaces agricoles protégés.

**Article R151-24 du Code de l'urbanisme** : 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Article R151-25 du Code de l'urbanisme** : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- 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 ;
- 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.

Sont également autorisées 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.

Une seule zone N est identifiée :

- **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 destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

**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 bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

#### Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- 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 L152-3 du Code de l'urbanisme).

#### Article 5 : Divisions foncières

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

**les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

---

*La **zone UA** correspond au centre ancien du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.*

## Section UA1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Occupations et utilisations du sol

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.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition		X (1)	

2. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

---

### ***Usages et affectations des sols interdits***

3. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
4. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
5. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature.

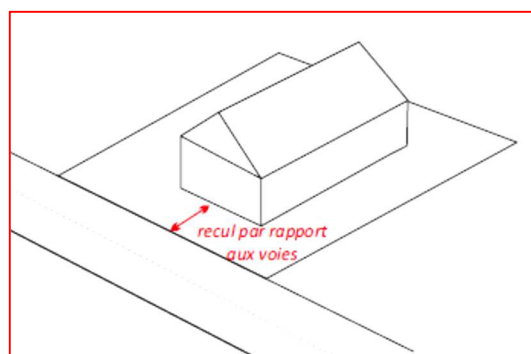
## ***Volumétrie et implantation des constructions***

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### **1) Implantation des constructions par rapport aux voies**

#### Méthode de calcul :

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

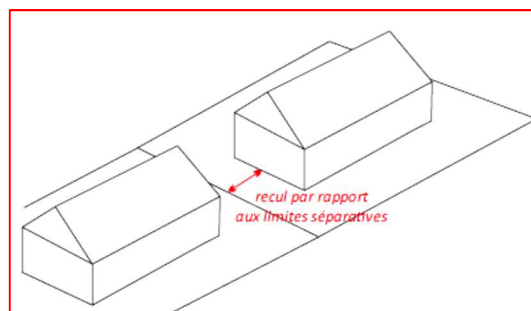


1. Les constructions doivent être implantées soit :
  - à l'alignement ;
  - avec un recul minimum de 4 mètres.

### **2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Méthode de calcul :

*Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*

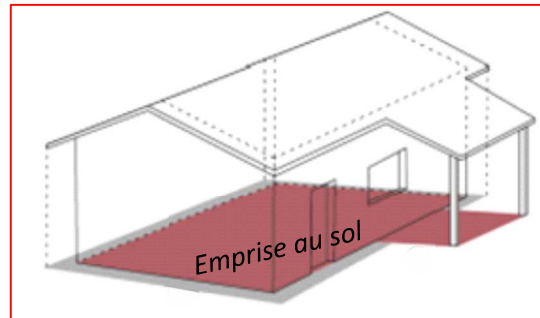


2. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées soit :
  - en limites séparatives ou avec un recul minimum de 4 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et/ou d'une toiture aveugle ;
  - avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
3. Les annexes doivent être implantées soit :
  - en limites séparatives ;
  - avec un recul minimum de 1 mètre.

### 3) Emprise au sol des constructions

#### Méthode de calcul :

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



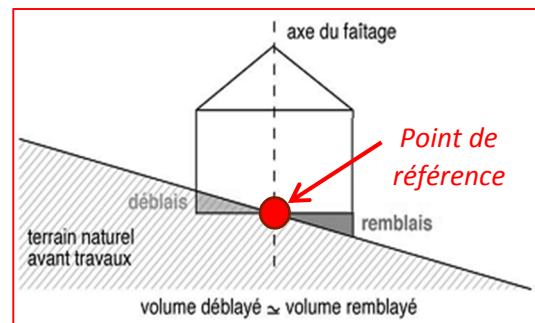
4. L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % de la superficie de l'unité foncière.

### 4) Hauteur des constructions

#### Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



5. La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
6. La hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.

---

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### **1) Qualité environnementale des constructions**

7. 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.
8. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

### **2) Aspects extérieurs des constructions**

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historique (porche de l'Eglise) sur toute la zone, en cas de projet de construction, la consultation de l'Architecte des bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est vivement conseillé.

9. 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.
10. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

---

## **Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1) Qualité paysagère**

11. Les éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus.

### **2) Espaces libres et plantations**

12. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
13. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
14. Les stockages des matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés des espaces publics par des plantations à feuillage persistant.

*Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.*

---

## Stationnement

### 1) Pour les véhicules motorisés

15. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
16. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
17. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
18. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
19. Toute personne qui construit :
  - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
  - 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.
20. **Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés** ne peuvent pas être :
  - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
  - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
21. **Les aires de livraison** ne peuvent pas être inférieures :
  - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
  - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

## 2) Pour les vélos

22. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et 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.
23. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
  - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
  - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
  - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

#### **1) Accès**

1. Pour être constructible, une unité foncière 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 conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

#### **2) Voies**

3. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
4. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
5. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

---

## **Desserte par les réseaux**

6. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
7. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
8. 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.

### **1) Alimentation en eau potable**

9. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
10. 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.
11. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
12. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### **2) Assainissement eaux usées**

13. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur.
14. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
15. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

### **3) Gestion des eaux pluviales**

16. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. 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 de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.

17. 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 service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
18. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

#### **4) Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

19. Le raccordement des constructions 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.
20. Les constructions 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 A LA ZONE **UB**

---

*La **zone UB** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone UA.*

## Section UB1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Occupations et utilisations du sol

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.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition		X (1)	

2. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

---

### ***Usages et affectations des sols interdits***

3. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
4. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature.

---

### ***Usages et affectations des sols autorisés sous conditions***

5. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont autorisées à condition de ne pas excéder trois résidences démontables et résidences mobiles par unité foncière.

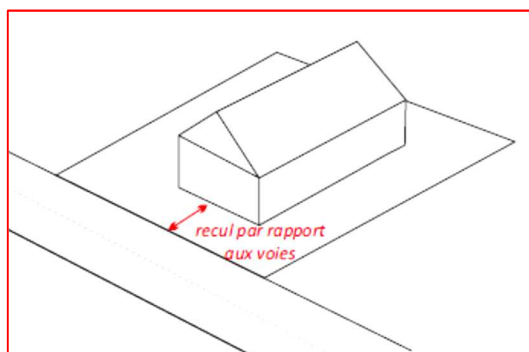
## ***Volumétrie et implantation des constructions***

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### **1) Implantation des constructions par rapport aux voies**

#### Méthode de calcul :

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

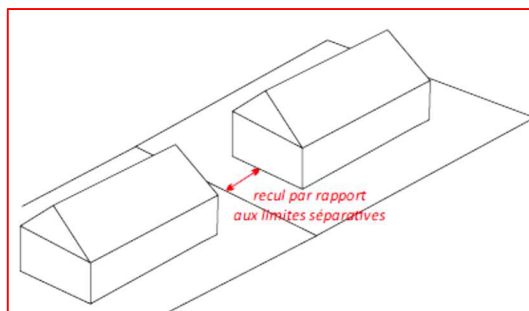


1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

### **2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Méthode de calcul :

*Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*

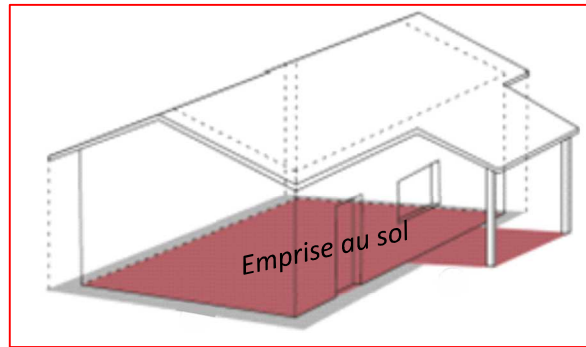


2. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées soit :
  - en limites séparatives ou avec un recul minimum de 4 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et/ou d'une toiture aveugle ;
  - avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
3. Les annexes doivent être implantées soit :
  - en limites séparatives ;
  - avec un recul minimum de 1 mètre.

### 3) Emprise au sol des constructions

#### Méthode de calcul :

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



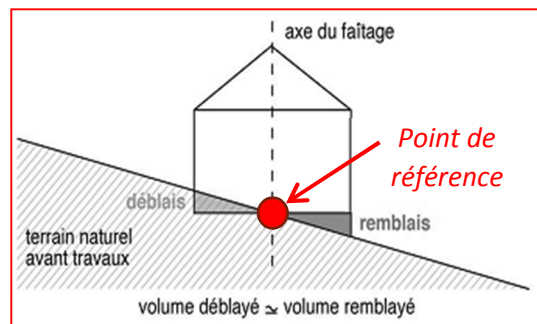
4. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### 4) Hauteur des constructions

#### Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



5. La hauteur maximale des constructions principales est de de 10 mètres.
6. La hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.

---

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### **1) Qualité environnementale des constructions**

7. 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.
8. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

### **2) Aspects extérieurs des constructions**

Compte tenu de la présence d'un périmètre de protection des monuments historique (porche de l'Eglise) sur toute la zone, en cas de projet de construction, la consultation de l'Architecte des bâtiments de France avant tout dépôt d'un permis de construire est vivement conseillé.

9. 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.
10. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

---

## **Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1) Qualité paysagère**

11. Les éléments du paysage identifiés sur le document au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus.

### **2) Espaces libres et plantations**

12. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
13. Les stockages des matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés des espaces publics par des plantations à feuillage persistant.

*Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.*

---

## Stationnement

### 1) Pour les véhicules motorisés

14. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
15. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
16. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
17. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
18. Toute personne qui construit :
  - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
  - 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.
19. **Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés** ne peuvent pas être :
  - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
  - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
20. **Les aires de livraison** ne peuvent pas être inférieures :
  - pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
  - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

## 2) Pour les vélos

21. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et 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.
22. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
  - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
  - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
  - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

#### **1) Accès**

1. Pour être constructible, une unité foncière 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 conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

#### **2) Voies**

3. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
4. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
5. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

---

## **Desserte par les réseaux**

6. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
7. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
8. 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.

### **1) Alimentation en eau potable**

9. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
10. 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.
11. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
12. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### **2) Assainissement eaux usées**

13. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur.
14. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
15. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

### **3) Gestion des eaux pluviales**

16. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. 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 de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.

17. 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 service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
18. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

#### **4) Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

19. Le raccordement des constructions 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.
20. Les constructions 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 A LA ZONE **A**

---

*La **zone A** est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.*

*Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles protégés.*

## Section A1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Occupations et utilisations du sol

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. 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.

**Tableau 1 : Occupations et utilisation du sol en zone A**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			<b>X</b>
	Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X (1) (3)</b>	
	Hébergement		<b>X (1)</b>	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>X (1)</b>	
	Restauration		<b>X (1)</b>	
	Commerce de gros		<b>X (1)</b>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X (1)</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique		<b>X (1)</b>	
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<b>X (2)</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X (2)</b>	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		<b>X (2)</b>	
	Salle d'art et de spectacles		<b>X (2)</b>	
	Equipements sportifs		<b>X (2)</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X (2)</b>	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Tableau 2 : Occupations et utilisation du sol en secteur Ap**

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (2)	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X (2)	
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

3. Dans les tableaux ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés dans le cas d'un changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique **au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme (étoile rouge)** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4. Dans les tableaux ci-dessus, les destinations identifiées par le (2) sont autorisés :
  - 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,
  - à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse).
5. Dans les tableaux ci-dessus, les destinations identifiées par le (3), seuls les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

---

### **Usages et affectations soumis à des conditions particulières**

6. 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.*

## Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

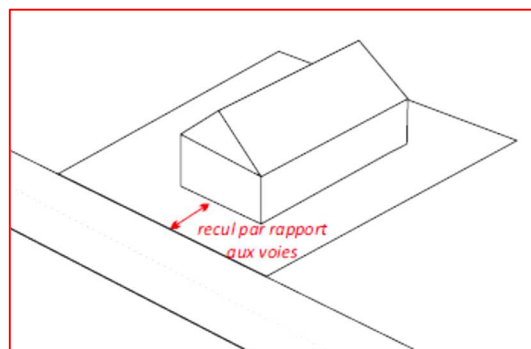
### ***Volumétrie et implantation des constructions***

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

#### **1) Implantation des constructions par rapport aux voies**

##### Méthode de calcul :

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

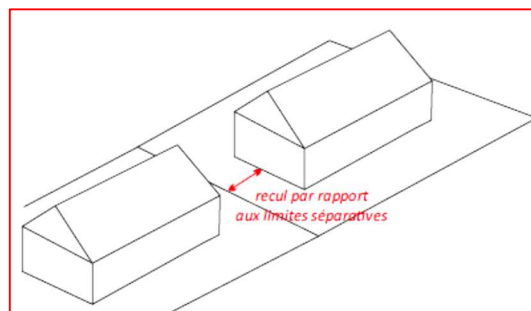


1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres.

#### **2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### Méthode de calcul :

*Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*

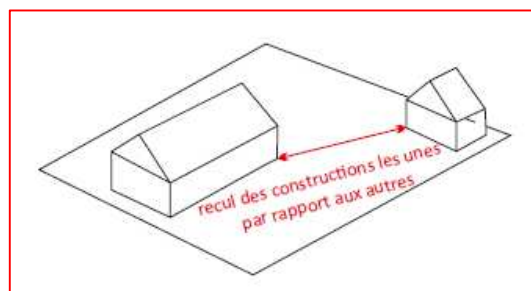


2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres.

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

#### Méthode de calcul :

*Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.*

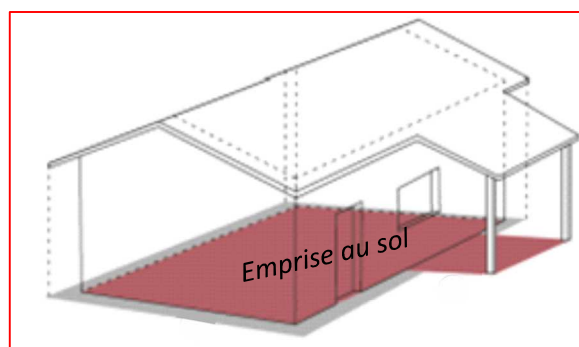


3. Les annexes des constructions d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction d'habitation existante.

### 4) Emprise au sol des constructions

#### Méthode de calcul :

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



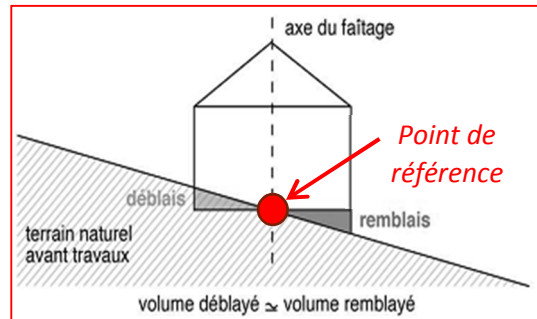
4. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 20 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
5. L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 25 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

## 5) Hauteur des constructions

### Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



6. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière est de 20 mètres.
7. La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à celle des dites constructions existantes.
8. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### 1) Qualité environnementale des constructions

9. 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.
10. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

### 2) Aspects extérieurs des constructions

11. 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.
12. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.
13. Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### Toitures et couvertures

14. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
15. L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdits.
16. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture.
17. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.

### Façades et clôtures

18. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
19. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

20. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).

---

## ***Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### **1) Qualité paysagère**

21. Les éléments du paysage identifiés sur le document au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **2) Intégration paysagère des bâtiments agricoles**

22. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage.

### **3) Espaces libres et plantations**

23. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

*Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.*

---

## Stationnement

### 1) Pour les véhicules motorisés

24. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
25. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
26. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
27. Toute personne qui construit :
  - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
  - 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.
28. **Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés** ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

### 2) Pour les vélos

29. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et 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.
30. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
  - ➔ pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
  - ➔ pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

### *Desserte par les voies publiques ou privées*

#### 1) Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière 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 conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

#### 2) Voies

3. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
4. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

---

## **Desserte par les réseaux**

5. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
6. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
7. 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.

### **1) Alimentation en eau potable**

8. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
9. 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.
10. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
11. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### **2) Assainissement eaux usées**

12. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur.
13. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
14. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

### **3) Gestion des eaux pluviales**

15. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. 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 de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.

16. 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 service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
17. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

#### **4) Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

18. Le raccordement des constructions 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.
19. Les constructions 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 A LA ZONE N

---

*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 destinées aux équipements collectifs et de services publics et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.*

## Section N1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Occupations et utilisations du sol

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. 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.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			<b>X</b>
	Exploitation forestière			<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement		<b>X (1)</b>	
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>		
	Cinéma	<b>X</b>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>X (2)</b>	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salle d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Equipements sportifs		<b>X (2)</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

3. Dans les tableaux ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)**, seuls les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Dans les tableaux ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisés :
  - 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,
  - à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse).

---

### **Usages et affectations du sol interdits**

5. 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.
6. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature.

---

### **Usages et affectations soumis à des conditions particulières**

7. 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.*

## Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

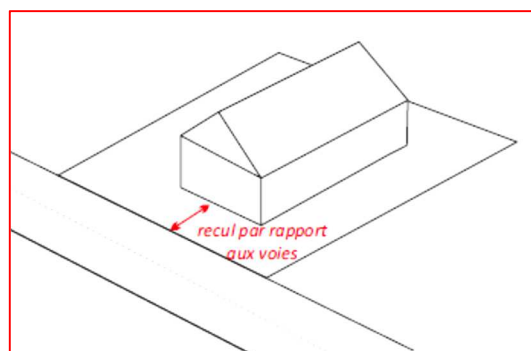
### *Volumétrie et implantation des constructions*

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies

##### Méthode de calcul :

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

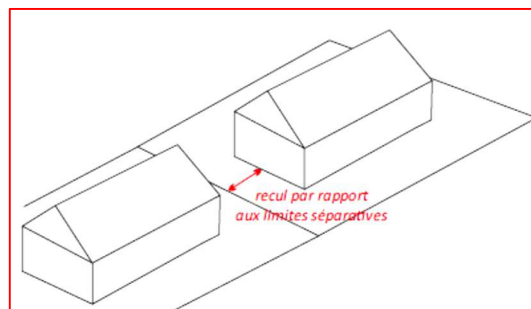


1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

##### Méthode de calcul :

*Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*

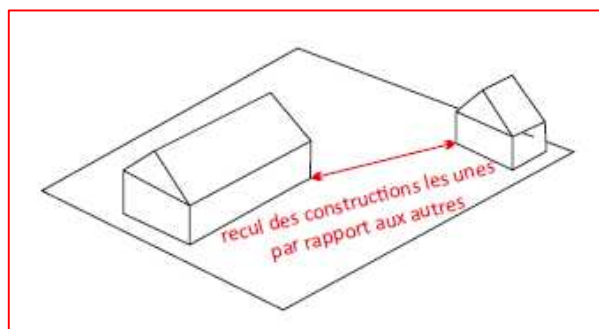


2. Les constructions doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

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

#### Méthode de calcul :

*Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.*

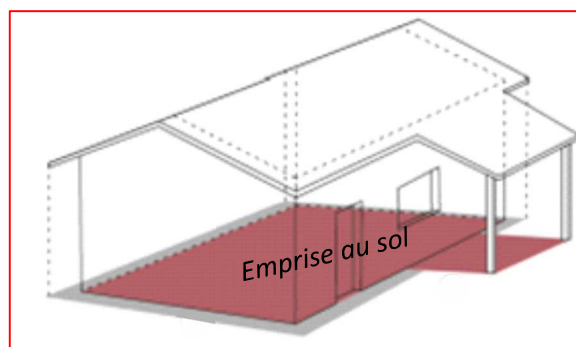


3. Les annexes des constructions d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction d'habitation existante.

### 4) Emprise au sol des constructions

#### Méthode de calcul :

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



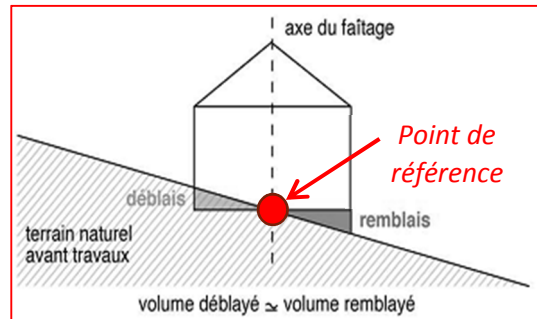
4. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 20 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
5. L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder 25 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

## 5) Hauteur des constructions

### Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



6. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière est de 20 mètres.
7. La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à celle des dites constructions existantes.
8. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

---

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article ne concerne pas les constructions et installations d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

### **1) Qualité environnementale des constructions**

9. 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.
10. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

### **2) Aspects extérieurs des constructions**

11. 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.
12. Le traitement des constructions annexes (garages, ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

---

## **Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1) Qualité paysagère**

13. Les éléments du paysage identifiés sur le document au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **2) Espaces libres et plantations**

14. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

*Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.*

---

## Stationnement

### 1) Pour les véhicules motorisés

15. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
16. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
17. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
18. Toute personne qui construit :
  - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
  - 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.
19. **Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés** ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

### 2) Pour les vélos

20. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et 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.
21. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

### *Desserte par les voies publiques ou privées*

#### 1) Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière 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 conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

#### 2) Voies

3. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
4. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

---

## **Desserte par les réseaux**

5. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
6. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
7. 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.

### **1) Alimentation en eau potable**

8. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
9. 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.
10. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
11. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

### **2) Assainissement eaux usées**

12. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur.
13. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
14. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

### **3) Gestion des eaux pluviales**

15. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. 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 de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.

16. 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 service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
17. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

#### **4) Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

18. Le raccordement des constructions 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.
19. Les constructions 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.

---

# ANNEXES

---

## Liste d'essences locales préconisées

### Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Merisier ( <i>Prunus avium</i> )
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i> )	Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )
Bouleau verruqueux ( <i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	Noyer noir ( <i>Juglans nigra</i> )
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	Orme ( <i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Poirier ( <i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i> )
Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i> )
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )
Chêne sessile ou rouvre ( <i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i> )	Tremble ( <i>Populus tremula</i> )
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

### Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i> )	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )
Cerisier de Sainte-Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
Cognassier ( <i>Cydonia vulgaris</i> )	Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )
Eglantier ou Rosier des chiens ( <i>Rosa canina</i> )	Sureau ( <i>Sambucus nigra</i> )
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	Viome obier ( <i>Viburnum opulus</i> )X

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )X
Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> )X	Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )X
Camérisier à balais ( <i>Lonicera xylosteum</i> )X	Groseillier à maquereau ( <i>Ribes uva-crispa</i> )
Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )	Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )X
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Épine-vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Comus sanguinea</i> )	Viome lantane/Viome obier ( <i>Viburnum lantana /opulus</i> )X

Persistants et semi-persistants

Charmille ( <i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterné ( <i>Rhamnus alaternus</i> )
Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )X, espèce de mi-ombre	Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)X
	Genévrier commun ( <i>Juniperus communis</i> )

### Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia ( <i>Abelia x grandiflora</i> )	Lilas ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Argousier ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )	Lilas de Californie, Céanothe ( <i>Céanothus</i> )
Callicarpa ( <i>Callicarpa bodinieri</i> )	Oranger du Mexique ( <i>Choisya ternata</i> )
Cistes ( <i>Cistus</i> )	Osmanthe ( <i>Osmanthus heterophyllus</i> )
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )X	Potentille ( <i>Potentilla fruticosa</i> )
Deutzia ( <i>Deutzia</i> )	Seringat ( <i>Philadelphus</i> )
Escallonia ( <i>Escallonia</i> )	Spirée ( <i>Spiraea arguta</i> , <i>thunbergii</i> , <i>x vanhouttei</i> )
Groseillier à fleurs ( <i>Ribes sanguineum</i> )	Symphorine ( <i>Symphoricarpos albus</i> )
Laurier-tin ( <i>Viburnum tinus</i> )X	

### Liste de plantes grimpances

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* - variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante)✕  
Clématite (*Clematis*)✕  
Glycine (*Wisteria sinensis*)✕

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)  
Houblon (*Humulus lupulus*)  
Lierre commun (*Hedera helix*)✕  
Rosiers grimpants  
Vignes (*Vitis vinifera*)

### Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
Saule marsault (*Salix caprea*)  
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)  
Saule blanc (*Salix alba*)  
Saule cendré (*Salix cinerea*)  
Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*  
Saule fragile *Salix fragilis*  
Saule pourpre *Salix purpurea* humides  
Saule roux *Salix acuminata*  
Sureau noir *Sambucus nigra*  
Tremble (*Populus tremula*)

### Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)  
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)  
Carex à épis pendants *Carex pendula*  
Carex cuivré *Carex cuprina*  
Carex des marais *Carex acutiformis*  
Carex des rives *Carex riparia*  
Carex espacé *Carex remota*  
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*  
Carex hérissé *Carex hirta*  
Carex paniculé *Carex paniculata*  
Carex raide *Carex elata*  
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*  
Iris (*Iris pseudacorus*)  
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*  
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*  
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*  
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*  
Jonc épars *Juncus effusus*

Jonc glauque *Juncus inflexus*  
Lycoper d'Europe (*Lycopus europaeus*)  
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*  
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*  
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*  
Menthe aquatique *Mentha aquatica*  
Menthe des champs *Mentha arvensis*  
Myosotis des marais *Myosotis palustris*  
Populage des marais (*Caltha palustris*)  
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*  
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)  
Roseau commun (*Phragmites communis*)  
Rubanier rameux *Sparganium erectum*  
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)  
Salicaire (*Lythrum salicaria*)  
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*  
Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

### **Exemples de composition végétale**

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

#### **Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée**

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)  
Châtaignier (*Castanea sativa*)  
Bouleau veruqueux (*Betula verrucosa* ou *B.pendula*)  
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Bourdaie (*Frangula alnus*)  
Genêt (*Cytisus scoparius*)

#### **Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée**

Néflier (*Mespilus germanica*)  
Noisetier (*Corylus avellana*)  
Saule marsault (*Salix caprea*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)  
Cornouiller sanguin (*Comus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
Viome obier (*Viburnum opulus*)

#### **Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée**

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)  
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)  
Cornouiller male (*Cornus mas*)  
Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Lilas (*Syringa vulgaris*)  
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

### **Plantes déconseillées car banalisantes**

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Houx / Ilex ( <i>sauf Ilex aquifolium</i> )
Berberis	Laurier palme ou cerise ( <i>Prunus laurocerasus</i> )
Cyprès de Leyland ( <i>Cupressocyparis leylandii</i> )	Laurier du Portugal ( <i>Prunus lusitanica</i> )
Éléagnus à feuillage panaché	Thuja ( <i>Thuja</i> )
Eucalyptus ( <i>Eucalyptus</i> )	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès ( <i>Chamaecyparis</i> )	

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

#### Arborée ou arbustive

**Ailante ou Faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*)**  
**Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)**  
*Aucuba (Aucuba japonica)*  
*Bambous (Phyllostachis)*  
**Cerisier tardif (*Prunus serotina*)**  
**Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)**  
*Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)*  
**Erbable negundo (*Acer negundo*)**  
*Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)*  
*Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)*  
*Genêt strié (*Cytisus striatus*)*  
**Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)**  
**Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)**  
*Mahonia (*Mahonia aquifolium*)*  
*Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)*  
*Mûrier blanc (*Morus alba*)*  
*Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)*  
*Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)*  
**Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)**  
**Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)**  
**Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)**  
*Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)*

#### Aquatique

**Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)**  
**Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)**  
**Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)**  
**Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)**  
*Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)*  
*Jonc grêle (*Juncus tenuis*)*  
**Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)**

*Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)*  
**Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)**  
*Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)*  
**Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)**

#### Vivace, herbacée

**Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)**  
**Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfouri*, *I. capensis*)**  
**Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)**  
**Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)**  
**Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)**  
**Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)**  
**Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)**  
**Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)**  
**Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)**  
**Orpin bâtard (*Sedum spirium*)**  
**Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)**  
**Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)**  
**Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)**  
**Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)**  
**Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)**  
**Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)**  
**Senecion sud-africain (*Senecio inaequidens*)**  
**Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)**  
**Solidage glabre (*Solidago gigantea*)**  
**Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)**  
**Véronique de Perse (*Veronica persica*)**  
**Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)**  
**Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)**

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français