

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE



Pièce n°4-1

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Table des matières

Avant-propos	2
Dispositions générales	3
Article 1 : champs d'application territoriale du PLU	3
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	3
Article 3 : division du territoire en zones	3
Article 4 : adaptations mineures	6
Article 5 : dispositions diverses	7
Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	18
Dispositions applicables à la zone UE	28
Dispositions applicables à la zone UH	33
Dispositions applicables à la zone UX	42
Dispositions applicables à la zone 1AUa	51
Dispositions applicables à la zone 1AUb	59
Dispositions applicables à la zone 1AUc	67
Dispositions applicables à la zone 1AUd	78
Dispositions applicables à la zone 2AU	88
Dispositions applicables à la zone 1AUX1	97
Dispositions applicables à la zone 1AUX2	105
Dispositions applicables à la zone A.....	114
Dispositions applicables à la zone N	122

Avant-propos

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

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

Cadre réglementaire :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L103-3.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R*123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de **la commune de Saint-Georges-sur-Baulche**.

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

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R*111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

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

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

Article 3 : division du territoire en zones

Article R*123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cinq types de zones U sont identifiées :

- ⇒ La zone UA, destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien du bourg de la commune.
- ⇒ Les zones UB, destinées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine du bourg de la commune.

- ⇒ Les zones UE, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ Les zones UH, destinées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics dans les hameaux de « Montmercy » et « Champs derrière Chantereine ».
- ⇒ Les zones UX, destinées à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article R*123-6 ancien du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sept types de zones AU sont identifiées :

- ⇒ La zone 1AUa, destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation des étudiants et jeunes actifs et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ La zone 1AUb, destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation des personnes en perte d'autonomie, à la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés, notamment paramédicaux et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ La zone 1AUc, destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation (écoquartier) ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

- ⇒ La zone 1AUd, destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ La zone 2AU à urbaniser à long terme.
- ⇒ La zone 1AUX1, destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ La zone 1AUX2, destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques dites « vertes » ou absentes du territoire de la CA et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article R*123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Trois types de zones A sont identifiées :

- ⇒ Les zones A, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.
- ⇒ Les zones Aa, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans le champ d'application du premier alinéa de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ Les zones Ap, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.

Article R*123-8 ancien 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 ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Quatre types de zones N sont identifiées :

- ⇒ Les zones N, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ⇒ La zone Ni, zone N inondable.
- ⇒ Les zones Nj, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique destinées à accueillir les constructions et installations de jardinage et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.
- ⇒ La zone Nl, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel, destinée à accueillir les constructions et installations de loisirs et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

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 secteurs identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des secteurs identifiés au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Article 5 : dispositions diverses

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie, 39 rue de la vannerie, 21000 Dijon (tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

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

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

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère et vocation de la zone :

La zone UA est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien du bourg de la commune.

Article UA1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article UA2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ 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.
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de plus de 25 logements, 30 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.
- ⇒ Les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

Article UA3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Electricité

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

Article UA5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Article UA8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ En cas d'implantation d'une construction à l'alignement de la voie entre deux constructions existantes, également implantées à l'alignement de cette voie, la hauteur de la construction à implanter doit être comprise entre les hauteurs des égouts de toits voisins.
- ⇒ En cas d'adossement d'une construction à une construction existante, la hauteur de la construction à implanter peut-être égale à la hauteur de la construction existante.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faite (point le plus haut de la construction).

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

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions, hors annexes de moins de 20 mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit présenter un aspect tuiles plates ou ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des mur de clôture doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les enduits utilisés pour les encadrements des ouvertures doivent être lissés, d'une tonalité plus claire que l'enduit de référence de la façade et d'une largeur de 15 centimètres.
- ⇒ En l'absence de corniche, les égouts de toitures doivent être soulignés par un bandeau lissé de même nature que pour les encadrements des ouvertures.
- ⇒ Les planches de rives sont interdites.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit ne doivent pas être visibles des voies publiques et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faitage.
- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 3 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.

- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

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

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.

- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Article UA13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article UA14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction destinée à l'habitation, celle-ci devra au minimum respecter la réglementation thermique 2012.

Article UA16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère et vocation de la zone :

La zone UB est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine du bourg de la commune.

Article UB1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article UB2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ 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.
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de plus de 25 logements, 30 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.
- ⇒ Les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

Article UB3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article UB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Electricité

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

Article UB5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article UB7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

- ⇒ Les constructions destinées aux activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce recul est majoré de 2 mètres dans le cas où une construction destinée à l'habitation comporte une ou plusieurs baies vitrées.

Article UB9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation composées de 2 logements ou plus est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de trois niveaux (R+3) ou d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surplombés de combles (R+2+C).
- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faite.

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

Article UB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article UB12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 3 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

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

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

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article UB14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction destinée à l'habitation, celle-ci devra au minimum respecter la réglementation thermique 2012.

Article UB16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère et vocation de la zone :

La zone UE est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article UE1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UE2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
- ⇒ Les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.
- ⇒ Les installations, ouvrages, travaux et activités visés aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique, dans le lit mineur du Ru de Baulche, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé (implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...);
 - l'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable;
 - la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur du projet.

Article UE3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UE4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article UE5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UE6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Le long du chemin du Moulin, les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.
- ⇒ Pour les autres voies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement de la voie opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article UE7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article UE8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE10 : la hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UE12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UE13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ **Toutes interventions sur les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.**
- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article UE14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UE15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction destinée à l'habitation, celle-ci devra au minimum respecter la réglementation thermique 2012.

Article UE16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UH

Caractère et vocation de la zone :

La zone UH est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics dans les hameaux de « Montmercy » et « Champs derrière Chantereine ».

Article UH1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation en double/deuxième rideau.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article UH2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, 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.**
- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

Article UH3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.
- ⇒ Les accès sur la RD22 sont soumis à autorisation du service gestionnaire de la voie.

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

Article UH4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article UH5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UH6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article UH7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Article UH8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce recul est majoré de 2 mètres dans le cas où une construction destinée à l'habitation comporte une ou plusieurs baies vitrées.

Article UH9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UH10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.

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

Article UH11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions, hors annexes de moins de 20 mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates ou ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faitage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article UH12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 3 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.

- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

Pour les constructions destinées aux commerces

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

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

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.

- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Article UH13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article UH14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UH15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction destinée à l'habitation, celle-ci devra au minimum respecter la réglementation thermique 2012.

Article UH16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone UX

Caractère et vocation de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article UX1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article UX2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, 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.**
- ⇒ **Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.**
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Article UX3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 4 mètres.

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

Article UX4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article UX5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UX6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article UX7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article UX8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Les constructions non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article UX9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est égale ou supérieure à 35° est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est inférieure à 35° est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions avec toit plat est de 7 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des installations (antennes, mâts, pylônes...) est de 15 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

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

Article UX11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Couverture des toitures

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.
- ⇒ Les couleurs vives doivent être utilisées de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent pas couvrir de surfaces importantes.
- ⇒ Les constructions ne doivent pas comporter de traitement uniforme sur toutes leurs façades, l'entrée et la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste de la construction (matériaux, volume...).
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou grillage à maille rigide posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.

- ⇒ Les clôtures implantées en limite de zone UB, A et N doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
- ⇒ Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

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

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ L'espace situé entre la voie de desserte et la façade qui en est la plus rapprochée doit être réservé exclusivement aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers, les dépôts y sont interdits.
- ⇒ En cas de dépôts aériens, les clôtures implantées en limites séparatives doivent être opaques.

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

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

Article UX12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

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

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

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt

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

Article UX13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ **Toutes interventions sur les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.**
- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article UX14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UX15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

Article UX16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AUa est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation des étudiants et jeunes actifs et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUa1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics ou non mentionnées à l'article 1AUa2.

Article 1AUa2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - 80 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ;
 - 100 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements collectifs ;
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, la production minimale de logements est fixée à 30 logements par hectare.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Article 1AUa3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.
- ⇒ **Les accès sur la rue des Champs Bardeaux sont interdits.**

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

Article 1AUa4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article 1AUa5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUa6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUa7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Article 1AUa8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUa9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUa10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte, dans la limite d'un rez-de-chaussée et d'un niveau surplombé de combles (R+1+C).
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîte.

Article 1AUa11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions, hors annexes de moins de 20 mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit présenter un aspect tuiles plates ou ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article 1AUa12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 place de stationnement par logement.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

Article 1AUa13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article 1AUa14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUa15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 1AUa16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone 1AUb

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AUb est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation des personnes en perte d'autonomie, à la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés, notamment paramédicaux et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUb1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics ou non mentionnées à l'article 1AUb2.

Article 1AUb2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - 80 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ;
 - 100 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements individuels groupés ;
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, la production minimale de logements est fixée à 25 logements par hectare.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Article 1AUb3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.
- ⇒ **Les accès doivent être accessibles à l'ensemble des personnes en perte d'autonomie (PMR, personne aveugle ou malvoyante...).**
- ⇒ **Les accès sur la Grande rue (RD 158) sont interdits.**

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

Article 1AUB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article 1AUb5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUb6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUb7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Article 1AUB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUB9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUB10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de trois niveaux (R+3) ou d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surplombés de combles (R+2+C).
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîte.

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

Article 1AUB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ⇒ **Les constructions et l'aménagement de leurs abords doivent être accessibles à l'ensemble des personnes en perte d'autonomie (PMR, personne aveugle ou malvoyante...).**

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article 1AUb12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 place de stationnement par logement.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

Article 1AUb13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article 1Aub14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1Aub15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 1Aub16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone 1AUc

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AUc est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation (écoquartier) ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUc1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article 1AUc2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Les constructions et installations destinées à l'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).**
- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - 30 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ;
 - 50 % de ce programme maximum doit être affecté à la réalisation de logements individuels.

Article 1AUc3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.
- ⇒ **Les accès sur la rue de l'Égalité sont interdits.**
- ⇒ **Les accès sur la rue du Stade sont interdits.**

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

Article 1AUc4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régularisées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Electricité

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

Déchets

- ⇒ **En cas de réalisation d'un programme de logements, un espace réservé à la collecte des déchets en « apport volontaire » est obligatoire. Cet espace doit présenter des dimensions permettant d'accueillir des conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères, des emballages et du verre.**

L'implantation des conteneurs fera l'objet d'une convention signée avec la Communauté de l'auxerrois et la commune de Saint-Georges-sur-Baulche définissant les accords juridiques, administratifs, techniques et financiers de la mise en œuvre des conteneurs, conformément au règlement définissant les modalités d'intervention du service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article 1AUc5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUc6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
- soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
- soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUc7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes doivent être implantées :
- soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.
- ⇒ Les constructions destinées aux activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUc8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUc9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUc10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faite, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux (R+2) ou d'un rez-de-chaussée et d'un niveau surplombé de combles (R+1+C).

- ⇒ La hauteur maximale des constructions à énergie positive est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de trois niveaux (R+3) ou d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surplombés de combles (R+2+C).
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîte.

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

Article 1AUc11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.

- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

Article 1AUc12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - **1,5 place de stationnement par logement à énergie positive ;**
 - 2,5 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

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

- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

Pour les constructions destinées aux commerces

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

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

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

Article 1AUc13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ **L'emprise au sol des aires de stationnement des véhicules motorisés doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige à feuilles caduques pour 3 places de stationnement.**

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

Article 1AUc14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUc15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ **Les constructions destinées à l'habitation doivent présenter :**
 - **une consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m².an ;**
 - **une étanchéité à l'air de 0,6 volume/h sous un différentiel de pression entre intérieur et extérieur de 50 Pascals suivant la norme EN 13829 annexée au dossier de PLU ;**
 - **une consommation d'énergie primaire totale, électroménager inclus, inférieure à 120 kWh/m².an avec une limite maximale pour la consommation d'électricité de 44 kWh/m².an.**

Article 1AUc16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone 1AUd

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AUd est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUd1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article 1AUd2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).**
- ⇒ **Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.**
- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
 - 30 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ;
 - 100 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements individuels groupés.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme, la production minimale de logements est fixée à 25 logements par hectare.

Article 1AUd3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.
- ⇒ Les accès sur la RD89 sont soumis à autorisation du service gestionnaire de la voie.

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

Article 1AUd4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Electricité

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

Article 1AUd5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUd6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
- soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
- soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUd7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.
- ⇒ Les constructions destinées aux activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUd8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUd9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUd10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux (R+2) ou d'un rez-de-chaussée et d'un niveau surplombé de combles (R+1+C).
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faîte.

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

Article 1AUd11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.

- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article 1AUd12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

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

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

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

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

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

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

Article 1AUd13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article 1AUd14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUd15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 1AUd16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère et vocation de la zone :

La zone 2AU est destinée à être urbanisée à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme.

Article 2AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions et installations de toute nature.

Article 2AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme.**

Article 2AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article 2AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article 2AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 2AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.
- ⇒ Les constructions destinées aux activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faite, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de trois niveaux (R+3) ou d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surplombés de combles (R+2+C).
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faite.

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

Article 2AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.

- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

Article 2AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

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

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

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

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

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

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

Article 2AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article 2AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 2AU16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Dispositions applicables à la zone 1AUX1

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1Aux1 est destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUX1-1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article 1AUX1-2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Article 1AUX1-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 4 mètres.

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

Article 1AUX1-4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article 1AUX1-5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUX1-6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
- soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUX1-7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUX1-8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Les constructions non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUX1-9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUX1-10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est égale ou supérieure à 35° est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est inférieure à 35° est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions avec toit plat est de 7 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

- ⇒ La hauteur maximale des installations (antennes, mâts, pylônes...) est de 15 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

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

Article 1AUX1-11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Couverture des toitures

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.
- ⇒ Les couleurs vives doivent être utilisées de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent pas couvrir de surfaces importantes.
- ⇒ Les constructions ne doivent pas comporter de traitement uniforme sur toutes leurs façades, l'entrée et la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste de la construction (matériaux, volume...).
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou grillage à maille rigide posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite de zone UB, A et N doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
- ⇒ Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

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

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ L'espace situé entre la voie de desserte et la façade qui en est la plus rapprochée doit être réservé exclusivement aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers, les dépôts y sont interdits.
- ⇒ En cas de dépôts aériens, les clôtures implantées en limites séparatives doivent être opaques.

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

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

Article 1AUX1-12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

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

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.

- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

Pour les constructions destinées aux commerces

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

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

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.

- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

Article 1AUX1-13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ **Toutes interventions sur les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.**
- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

Article 1AUX1-14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUX1-15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 1AUX1-16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone 1AUX2

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AUX2, destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques dites « vertes » ou absence du territoire de la CA et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AUX2-1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article 1AUX2-2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.**
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Article 1AUX2-3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 4 mètres.

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

Article 1AUX2-4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article 1AUX2-5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUX2-6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des autres voies ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.

Article 1AUX2-7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUX2-8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Les constructions non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel au faite, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Article 1AUX2-9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUX2-10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est égale ou supérieure à 35° est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions dont la pente des toitures est inférieure à 35° est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions avec toit plat est de 7 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des installations (antennes, mâts, pylônes...) est de 15 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

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

Article 1AUX2-11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Couverture des toitures

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.

- ⇒ Les couleurs vives doivent être utilisées de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent pas couvrir de surfaces importantes.
- ⇒ Les constructions ne doivent pas comporter de traitement uniforme sur toutes leurs façades, l'entrée et la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste de la construction (matériaux, volume...).
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou grillage à maille rigide posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite de zone UB, A et N doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
- ⇒ Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

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

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ L'espace situé entre la voie de desserte et la façade qui en est la plus rapprochée doit être réservé exclusivement aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers, les dépôts y sont interdits.
- ⇒ En cas de dépôts aériens, les clôtures implantées en limites séparatives doivent être opaques.

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

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

Article 1AUX2-12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

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

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

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

Pour les constructions destinées aux commerces

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

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

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

Article 1AUX2-13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ **L'emprise au sol des aires de stationnement des véhicules motorisés doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige à feuilles caduques pour trois places de stationnement.**

Article 1AUX2-14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUX2-15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article 1AUX2-16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone :

La zone A est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.

La zone Aa est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans le champ d'application du premier alinéa de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

La zone Ap est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

En zone A :

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

En zone Aa et Ap :

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

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

Dispositions communes à toutes les zones :

- ⇒ 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.
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.

- ⇒ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

En zone Aa :

- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans le champ d'application du premier alinéa de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

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

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

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

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ **Toute installation non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et de la Loi sur l'eau doit s'équiper de dispositifs de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace des milieux naturels et notamment du Ru de Baulche.**

Electricité

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

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

- ⇒ La distance entre tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

En zone A :

- ⇒ L'emprise au sol des extensions des constructions destinées à l'habitation autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 50 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

En zone Ap :

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

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

En zone A et Aa :

- ⇒ La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est de 6 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée surplombé de combles (R+C). Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 10 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des installations/équipement (aire de lavage, silo pour ensilage...) nécessaires à l'exploitation agricole est de 15 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.
- ⇒ La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder la hauteur des constructions destinées à l'habitation faisant l'objet des extensions.

En zone Ap :

- ⇒ La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation est de 6 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée surplombé de combles (R+C). Un seul niveau de comble est autorisé.

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

Généralités

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

Site d'implantation

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

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions destinées à l'habitation, hors extensions, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des constructions destinées à l'habitation doit présenter un aspect tuiles plates ou ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions destinées à l'habitation doit être identique à la couverture des constructions faisant l'objet des extensions.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur des bardages métalliques (parements extérieurs).
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes des constructions destinées à l'habitation doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

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

Généralités

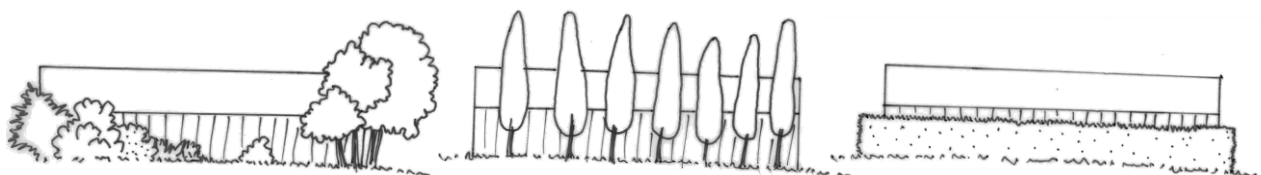
- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 3 places de stationnement par logement.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

- ⇒ **Toutes interventions sur les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.**
- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage :



Oui

Non

Non

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

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

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

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone :

La zone N, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

La zone Ni, zone N inondable.

La zone Nj, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique destinée à accueillir les constructions et installations de jardinage et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics et à l'extension des constructions d'habitation existantes.

La zone Nl, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel, destinée à accueillir les constructions et installations de loisirs et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dispositions communes à toutes les zones :

- ⇒ 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.
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

En zone Ni :

- ⇒ **Les installations, ouvrages, travaux et activités visés aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique, dans le lit mineur du Ru de Baulche, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration à condition que soient cumulativement démontrées :**
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé (implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...);
 - l'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable ;
 - la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur du projet.

En zone Nj :

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière.

En zone Nl :

- ⇒ Les constructions et installations de loisirs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des installations de loisirs.

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

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

Electricité

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

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD89 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD22 ;
 - avec un recul minimum de 10 mètres à partir de l'axe de chaussée de la RD158 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD458 ;
 - avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement de la RD258.
- ⇒ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement de la voie opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- ⇒ La distance entre tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 15 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- ⇒ L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 mètres carrés.
- ⇒ L'emprise au sol des constructions de loisirs ne doit pas excéder 30 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

- ⇒ La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation est de 6 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée surplombé de combles (R+C). Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres, comptée verticalement du terrain naturel au faîte.

- ⇒ La hauteur maximale des constructions de loisirs est de 4 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.

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

Généralités

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

Forme des toitures

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

Couverture des toitures

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

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect métallique et plastique sont interdits.
- ⇒ Les abris de jardin doivent présenter un aspect bois.
- ⇒ Les abris de jardin nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte.

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

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes des constructions destinées à l'habitation doivent comporter deux ou trois pans.

- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

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

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

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

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

Généralités

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

Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 3 places de stationnement par logement.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

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

- ⇒ **Toutes interventions sur les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.**
- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

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

En zone Ni :

- ⇒ Les travaux de consolidation ou de protection des berges du Ru de Baulche, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- ⇒ Les travaux d'enlèvement des vases du lit du Ru de Baulche, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

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

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

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.