

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN
ZONE NATURELLE**

ZONE N

N	Zone Naturelle
Nc	Zone naturelle d'exploitation de carrières
NLn	Zone naturelle pouvant accueillir des sites de production d'énergie renouvelables (photovoltaïque)
Nj	Zone naturelle de jardins familiaux
Np	Zone naturelle protégée pour son intérêt paysager ou écologique

La zone N comprend des dispositions particulières pour certaines règles : en secteurs **Nc, Nj, NLn et Np**, ainsi que dans les **secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** qui se superposent au zonage « N ».

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Dispositions générales

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cité à l'article N-2 suivant ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les installations d'éoliennes ;
- **Hors du secteur Nc** : les carrières ;
- **Hors secteurs NLn** : les installations de panneaux photovoltaïques au sol, flottant ou sur des constructions irrégulières.

Interdictions auxquelles s'ajoutent :

- **En secteur Nc** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés) ;
- **En secteur Nj** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec les activités de jardinage ou maraichage ;
- **En secteur Np** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole ou considérées comme le prolongement de ces activités, à l'exception des abris de jardin et des extensions et annexes aux logements régulièrement édifiés encadrées à l'article N-2 suivant ;
- **En secteurs NLn** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec la vocation naturelle du site ou la production d'énergie renouvelable photovoltaïque.

Dispositions particulières

A ces interdictions s'ajoutent, **dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

Ensemble de la zone N :

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les abris de jardin ;
 - Les clôtures ;
 - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
 - Le réaménagement d'emprises publiques existantes sous réserve de leur intégration environnementale : revêtements perméables ou semi-perméables et renforcement du traitement paysager des abords des voies et stationnements.
 - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS*).

Zone N, hors des secteurs Nj et Nln :

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, dans la limite d'une augmentation maximum de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m² d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 200 m² ;
 - Une seule extension est autorisée par unité foncière et elle n'est pas cumulable avec une extension déjà réalisée après la date d'approbation du PLUI,
 - Être implantées dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

Zone N, hors des secteurs Nc, Nj, Np et Nln et des secteurs couverts par la trame de zone humide :

- Les constructions, aménagements et installations à condition d'être à destination d'activités sylvicoles.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le camping dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable.

Secteur Nc :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés).

Secteur Nj :

- Les installations et constructions à condition d'être liées aux activités de jardinages ou de maraîchage.

Secteur NLn :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, à condition de :
- Respecter la réglementation nationale de non-artificialisation du sol et de non consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ;
 - Être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteurs couverts par la trame de zone humide :

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
BOURGES	BO-S2	Autres hébergements touristiques
BOURGES	BO-S3	Habitat Autres hébergements touristiques Restauration
BOURGES	BO-S4	Logement (gens du voyage)
BOURGES	BO-S5	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
BOURGES	BO-S6	Habitat Autres hébergements touristiques Restauration
MARMAGNE	MA-S2	Autres hébergements touristiques
MARMAGNE	MA-S3	Autres équipements recevant du public
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	Equipements sportifs Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	Autres hébergements touristiques
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	Equipements d'intérêt collectifs et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs Artisanat
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	Autres hébergements touristiques Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	Autres hébergements touristiques Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	Equipements sportifs
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	Logement (gens du voyage)
SAINT-JUST	SJ-S2	Equipements d'intérêt collectif et services publics
SAINT-JUST	SJ-S3	Autres hébergements touristiques Restauration

VORLY	VO-S1	Autres hébergements touristiques
--------------	--------------	----------------------------------

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages faisant l'objet d'une DUP, ou en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUi) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUi) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

Dispositions générales

- **Hors secteurs Nj et NLn**, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **En secteur Nj**, il n'est pas fixé de règle.
- **En secteur NLn** : Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres minimum pour les locaux techniques (poste de transformation...).
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul le long des grands axes routiers comme prévu à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du PLUi).

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

Dispositions générales

➤ **Hors secteur Nj et NLn :**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.
- La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

➤ **En secteur Nj :** il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U, 1AU ou 2AU, le retrait minimum est porté à 6 m.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

Dispositions générales

➤ **Hors secteur Nj :**

- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes liées à l'habitation est limité à **50 m²** par unité foncière.

- Le total cumulé de l'emprise au sol des abris de jardin est limité à 10 % par unité foncière.
- **En secteur Nj** : le total de l'emprise au sol des abris de jardins est limité à **24 m²** par unité foncière (soit 2 abris maximum par unité foncière). Le total de l'emprise au sol des serres est limité à **200 m²** par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

Dispositions particulières

- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de :
 - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m² : **+ 30 %** de l'emprise au sol initiale, et sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m² ;
 - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m² : **+ 50 %** de l'emprise au sol initiale.
- Dispositions applicables dans les STECAL.

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S2	250 m ²
BOURGES	BO-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
BOURGES	BO-S4	100 m ²
BOURGES	BO-S5	250 m ²
BOURGES	BO-S6	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
MARMAGNE	MA-S2	250 m ²
MARMAGNE	MA-S3	200 m ²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	250 m ²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	10 % maximum de l'emprise du terrain
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	300 m ²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	250 m ²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	10 % maximum de l'emprise du terrain
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	200 m ²
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	100 m ²
SAINT-JUST	SJ-S2	50 m ²
SAINT-JUST	SJ-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
VORLY	VO-S1	70 m ² par construction, limité en totalité à 210 m ²

Article N-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- **Hors secteur Nj** :
 - Pour les constructions à destination de logement, la hauteur totale maximum des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 m** au faîtage.

- La hauteur totale des autres constructions ou installations autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).
- En secteur **Nj**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 3 m, portés à 4 m pour les serres, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).
- En secteur **NLn**, la hauteur maximum des installations de panneaux photovoltaïques est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

- Dispositions applicables dans les STECAL

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
BOURGES	BO-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
BOURGES	BO-S4	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S5	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S6	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
MARMAGNE	MA-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
MARMAGNE	MA-S3	7 m à l'égout, 10m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	Règles générales de la zone
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
SAINT-JUST	SJ-S2	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
SAINT-JUST	SJ-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
VORLY	VO-S1	10 m à l'égout, 12 m au faîtage

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.

- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

Aspect et matériaux

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits ;

Façades

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Toitures

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Sont également admis pour les constructions à usage d'activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture.

Percement des façades et toitures

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 m et elles sont posées à 30 centimètres au-dessus du niveau du sol. La hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres maximum pour les élevages équin, pour la protection des régénérations forestières, pour les jardins ouverts au public ou si les clôtures sont nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.
- Elles doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).

Dispositions particulières

En secteur NLn :

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Des nichoirs pour favoriser l'accueil des chauves-souris et des oiseaux sur le site, devront être installés sur les bâtiments techniques.
- Les systèmes de stockage (batteries solaires) doivent être installés soit :
 - À l'intérieur d'un bâtiment (local technique) ;
 - À l'extérieur à condition d'être de teintes naturelles pour leur intégration paysagère. En cas d'installation extérieure visible depuis l'espace public une végétalisation ou un écran visuel est exigé (haie, clôture, abri...).

- Tout en garantissant qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement et la sécurité du site, les clôtures devront être perméables à la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité). Il doit être prévu un passage de dimension 15 x 15 cm minimum, par section de 25 mètres linéaires de clôture.
- Le choix technique permettant le passage de la faune sera défini en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le site.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Différentes constructions et ensembles urbains inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles urbains remarquables** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
 - Les surélévations sont interdites.
 - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

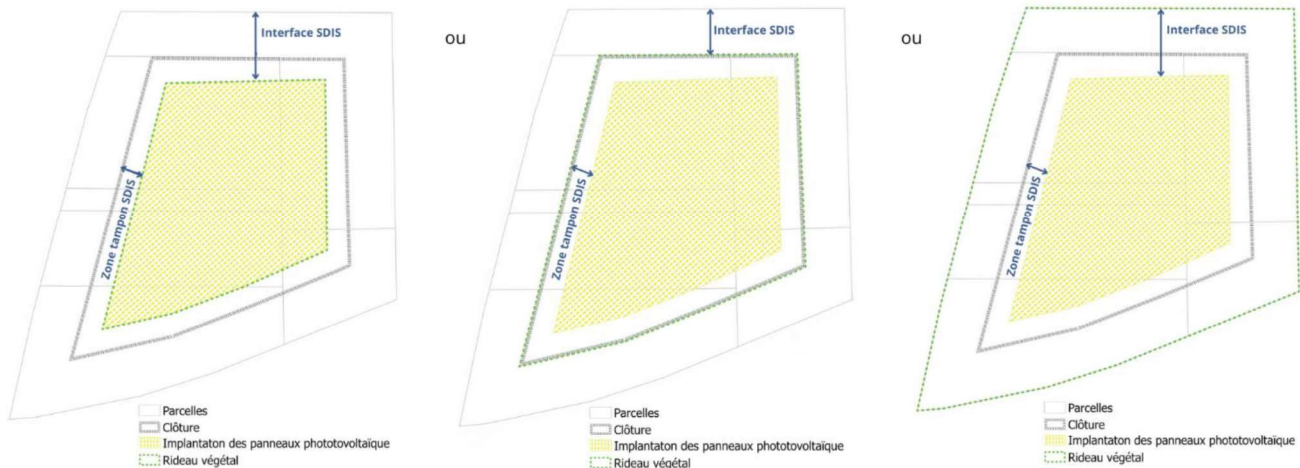
Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).
- Les bâtiments techniques, les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- **Hors secteur NLn** : il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).

➤ **En secteur NLn :**

- Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées et complétées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
- En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal de minimum 3 mètres de largeur sur l'ensemble du pourtour du projet à l'exception des accès nécessaires à l'exploitation. Une interruption du rideau végétal sera possible pour des raisons de biodiversité justifiées.
- La lisière végétale devra être composée d'essences arbustives et d'arbres de haute tige. Les essences résistantes au feu devront être privilégiées.
- Les implantations devront être conçues de manière à limiter les risques d'incendie et leur propagation. Exemple de plusieurs positionnements possibles :



- Des aménagements pour la biodiversité doivent être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation sous les panneaux...).
- Indépendamment du rideau végétal, la plantation de 100 m² de bosquet dans le périmètre du projet est exigée par tranche complète de 10 ha de panneaux photovoltaïques (incluant la végétation existante à conserver).
- Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.

NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
- D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
- Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.
 - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.

Les espaces boisés classés

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

- Toute construction, installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

Dispositions générales

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
 - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
 - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
 - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
 - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
 - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
 - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Sous-section 2.4. : Stationnement**Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Normes de stationnement automobile et des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Cette règle s'applique aussi, pour tous travaux d'aménagement ou extension sur une construction existante qui génère un logement supplémentaire.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Section 3 : Equipements et réseaux**Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie.

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Dispositions générales ;

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- **En secteur Nc :** le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

En PPR1 des captages de Saint-Ursin :

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

En PPR2 des captages de Saint-Ursin :

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Gestion des eaux pluviales

Voir article N-14.

Réseaux d'énergie et de télécommunication

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.

