

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SOMBERNON

(21611)



PIECE N°5 – RÈGLEMENT MODIFIÉ

PLU approuvé par délibération du : 17/10/2003
Modification simplifiée n°5 approuvées par délibération du : 14/09/2020
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT

10 rond-point de la nation

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

Commune de SOMBERNON

RÈGLEMENT

Plan Local d'urbanisme :

Élaboration approuvée le 17.10.03 Modification

n°1 approuvée le 15 juin 2006

Modification n°2 approuvée le 5 novembre 2009 Modification

simplifiée n°1 approuvée le 06 avril 2012 Modification simplifiée

n°2 approuvée le 09 juillet 2014 Modification simplifiée n°3

approuvée le 17 novembre 2014 Modification simplifiée n°4

approuvée le 24 novembre 2016

Modification simplifiée n°5 approuvée le 14 septembre 2020

Base du document réalisée par EPURE

Modification simplifiée n°5 réalisée par le cabinet DORGAT

Droit Développement et Organisation des Territoires

10 Rd. point de la Nation

21000 DIJON

03.80.73.05.90



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS

Dispositions générales

Article 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sombernon.

Article 2

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relative à l'occupation des sols

1. Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales d'utilisation de sol prévues aux articles L.111.1 à R111.26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-31.
2. Au terme de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au préfet ou à son représentant, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par ce service permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du code pénal.
3. Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.110-10, L.123.6 et L.313-2 du code de l'urbanisme peuvent être appliquées.
4. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.
5. Les dispositions du PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises en application notamment de l'article L.111-9 concernant les opérations dites d'utilité publique.
6. Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet des annexes sanitaires figurant au dossier.

Article 3

Dénomination des zones, espaces boisés classés, emplacements réservés

1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs.

-ZONES URBAINES U

Ua : zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel des villages. Elle comprend un secteur Uag soumis à des risques géologiques.

Ub : zone d'habitat moins dense correspondant aux extensions récentes du village. Elle comprend un secteur Ubg soumis à des risques géologiques.

Uy : zone d'activités. Elle comprend un secteur Uya réservé à l'accueil d'activités artisanales et de services.

- ZONES A URBANISER AU

1AU : zone d'urbanisation future à moyen terme. Elle comprend un secteur 1AUab, et un secteur 1AUg soumis à des risques géologiques.

1AUy : zone d'urbanisation future à moyen terme destinée à l'accueil d'activités. Elle comprend le secteur 1AUyc réservé aux activités commerciales et de services.

- ZONE AGRICOLE A

Réservée à l'exploitation des terres agricoles. Elle comprend un secteur Aa dans lequel les constructions d'activité économiques sont admises.

- ZONE NATURELLE N

Zone de site, d'intérêt environnemental, de risques ou de nuisances. Elle comprend un secteur Na déjà construit, un secteur Np de production du paysage, un secteur Ng soumis à des risques géologiques et un secteur Ns où sont autorisées certaines installations de sports et de loisirs.

2. Figurent également sur le plan de zonage

- LES TERRAINS CLASSES PAR LE PLU

Comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

- L'IDENTIFICATION ET LA LOCALISATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La délimitation des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

- LE PERIMETRE DELIMITE

Autour des voies classées comme voies bruyantes (plan au 1/5000è), à l'intérieur duquel existent des prescriptions acoustiques.

Article 4

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

ZONE Ua

C'est la zone centrale comprenant le noyau le plus ancien du village.

Elle est constituée d'une voie publique centrale à partir de laquelle s'organise le bâti. En ordre continu la plupart du temps, celui-ci se développe à proximité de la rue, formant un ensemble remarquable qui présente une certaine homogénéité au niveau des hauteurs et de l'ordonnement des façades, ainsi que de l'occupation commerciale des rez de chaussée d'immeubles.

Cette zone doit, à ce titre, être préservée et mise en valeur au titre de l'article L.123.1-7è du code de l'urbanisme, de même que les constructions de type rural ou de « maison bourgeoise » qui sont repérées.

Elle comporte un secteur Uag à risques géologiques, dans lequel une étude géotechnique des sols est nécessaire avant tout aménagement.

La mixité urbaine y est favorisée (équipements publics, activités artisanales ou industrielles non nuisantes) mais la vocation dominante est l'accueil de l'habitat et des activités commerciales et de services propres aux centres villes.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRIQUEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LE PERMIS DE DEMOLIR

Est exigé au titre de l'article L.430-1-d dans le périmètre de la zone Ua et pour les travaux concernant des constructions repérées en application de l'article L.123-1-7è du code de l'urbanisme.

- LES TRAVAUX

Dans l'ensemble de la zone Ua, identifiée pour la qualité de son patrimoine construit, et pour les éléments repérés au titre de l'article L.123.-1-7è, doivent être réalisés dans le sens de la protection et la mise en valeur des ensembles concernés.

Article Ua1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le camping,
- Le stationnement de caravanes isolées sauf celui prévu à l'article R.443-13-2 du code de l'urbanisme,
- Les carrières.

Article Ua2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Dans le secteur Uag, toute construction et tout aménagement, doivent être conçus de façon qu'ils n'entraînent aucun risque, qui découlerait de la nature des terrains, pour la sécurité des biens ou des personnes.
- Les constructions à usage d'artisanat / industrie, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune salubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.
- La reconstruction de bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7è, après sinistre, dans leurs volume, implantation et hauteur initiaux.

Article Ua3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les cheminements piétonniers repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Article Ua4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés ou réalisés en façade.

Article Ua5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Ua6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent respecter la même implantation que l'une au moins des constructions existantes limitrophes.
2. Dans tous les autres cas, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique,
 - soit en respectant un recul maximal de trois mètres.
3. Dans le cas d'un terrain riverain de plus d'une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, l'appréciation de la conformité avec les règles des points 1 et 2 s'apprécie à partir de la voie sur laquelle se trouve l'accès charretier de la construction à édifier.
4. Les règles du présent article 6 ne sont pas applicables aux postes de transformation d'énergie.

Article Ua7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La reconstruction de bâtiments déjà implantés en limites latérales, et pour lesquels un alignement a été repéré au niveau du PADD, est obligatoire le long des voies suivantes :
 - avenue de la Brenne, rues du Pavé, du Fonteay, Mercusot, du Vieux Château, Basse des Halles, du Presbytère, Berthe Large, de la Libération, de la 1^{ère} Armée Française place Bénigne Fournier, rond-point de l'Abreuvoir.
2. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte véhicule. L'implantation sur au moins une de ces limites sera d'ailleurs imposée en cas de présence d'une continuité bâtie sur ladite voie.
 - soit en recul, de sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres.
3. En outre, les dépendances peuvent s'implanter en fond de parcelle si leur hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage.

Article Ua8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées

par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ua9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article Ua10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des façades sur rue doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins de façon à conserver l'unité du front bâti.
2. La hauteur totale de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser 18 mètres.
3. Toutefois, le long de la D905 et de la rue de la Moutardière, les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1+combles.
4. La règle de hauteur pourra être différente pour la réfection ou l'aménagement de constructions existantes qui dépassent déjà les hauteurs limites, ou pour les équipements publics si le parti architectural du bâtiment ou des impératifs techniques le justifient. Toutefois, cette disposition ne pourra être mise en œuvre que si elle est conforme à l'alinéa 5 de l'article 11.

Par ailleurs, la hauteur maximum des dépendances en limite de fond de parcelle ne devra dépasser quatre mètres cinquante.

Article Ua11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter, notamment aux endroits figurés au PADD, les caractéristiques suivantes de l'architecture environnante :
 - implantation des bâtiments parallèle à la rue, sauf cas de reconstruction d'un bâtiment en pignon,
 - volumétrie, proportion et nombre d'étage, pentes, couvertures et débords de toitures,
 - composition des façades, jeu des pleins et de vides : sur l'axe principal, les façades respecteront les modénatures et rythmes de composition existants,
 - matériaux et couleurs : les couleurs de façades seront notamment choisies en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins en excluant le blanc. Les toitures devront être couleur terre cuite naturelle ou patinée.

2. En bordure de la D 905 et de la rue de la Moutardière notamment, les constructions devront respecter :

- l'alignement principal des faîtes parallèles à la D905,
- la couleur terre cuite naturelle ou patinée pour les toits,
- la couleur ocre pour les façades.

De plus, les mouvements de terrains nécessaires à l'implantation de la construction devront rattraper le plus naturellement possible la pente naturelle du terrain et ne pas comporter de remblais ou terrasses trop visibles.

3. Les constructions ou éléments repérés au titre de l'article L.123.1-7è du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur. Pour être autorisés, les travaux sur ces éléments et les reconstructions après sinistre doivent respecter l'orientation principale des faîtes, les pentes et débords de toiture, l'ordonnement de la façade, l'aspect extérieur et des couleurs dans les tons ocres.

4. Les antennes paraboliques doivent s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble du bâtiment, en respectant l'aspect ou l'intérêt architectural.

5. En cas de dépassement de hauteur rendu possible par l'alinéa 4 de l'article 10, la hauteur atteinte devra rester compatible avec le maintien d'une cohérence urbaine globale et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.

Article Ua12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois, par exception à ce principe, la création de surface de plancher nouvelle suscitant un besoin de stationnement pourra tout de même être acceptée en cas d'impossibilité technique ou foncière avérée de réaliser le stationnement nécessaire.

Article Ua13

Espaces libres et plantations

1. Les éléments végétaux repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1-7è du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Leur destruction ne peut être autorisée que si elle est compensée par deux plantations de qualité équivalente.

2. Les végétaux seront choisis d'essences locales, à feuilles caduques de préférence, l'arbre fruitier pouvant faire partie de la composition végétale des espaces libres.

3. Dans le secteur Uag, les haies végétales, quand elles existent en limite de propriété, comporteront des essences variées excluant le thuya et le laurier, et ne devront pas dépasser un mètre cinquante de hauteur.

4. Les espaces boisés classés ou non sont soumis aux conditions énoncées en « rappels ».

Article Ua14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

ZONE Ub

La zone Ub construite ou immédiatement constructible correspond aux extensions dans lesquelles les constructions sont en ordre discontinu. Elle couvre des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs.

La vocation principale est l'habitat individuel de faible densité, mais l'habitat collectif y est autorisé.

Sont également admis les équipements collectifs et les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone.

Elle comprend un secteur Ubg à risques géologiques, dans lequel une étude géotechnique des sols est nécessaire avant tout aménagement.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRICHEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article Ub1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole,
- Les lotissements d'activités,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol,
- Le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

Article Ub2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Dans le secteur Ubg, toute construction et tout aménagement, doivent être conçus de façon qu'ils n'entraînent aucun risque, qui découlerait de la nature des terrains, pour la sécurité des personnes ou des biens.
- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune salubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages grave ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou à vocation d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone : dans le cas d'installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.
- La reconstruction après sinistre de bâtiments abritant une installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que constitue l'installation.

Article Ub3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les chemins piétonniers repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Article Ub4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article Ub5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Ub6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique.

2. Toutefois :

- Lorsque, le long d'une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, les constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions peuvent déroger à la marge du point 1 en respectant cet ordonnancement particulier.
- les dépendances pourront être édifiées à l'alignement si la voie est à une altitude différente de celle du terrain où la construction doit être édifiée et à condition de ne pas gêner la visibilité.
- les postes de transformation électrique ne sont pas soumis aux présentes règles d'implantation de l'article 6.

3. Dans le cas d'un terrain riverain de plus d'une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, l'appréciation de la conformité avec les règles des points 1 et 2 s'apprécie uniquement à partir de la voie sur laquelle se trouve l'accès charretier de la construction à édifier.

4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Ub7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans la limite de l'article 10, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec celle d'une zone A ou N et que la construction ne soit pas à usage d'activités.
2. Toutefois, la construction en limite de fond de parcelle ne sera autorisée que s'il s'agit de dépendances.
3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres) ; cette distance devra être portée à six mètres pour les locaux à usage d'activités.
4. En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

Article Ub8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ub9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article Ub10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions, pour leur partie située à 3 mètres et plus des limites séparatives, doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser douze mètres.
2. La hauteur des constructions, pour leur partie implantée de 0 à 3 mètres des limites séparatives ne devra pas excéder :
 - a. 6 mètres pour les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, dans le cas où elles ne s'adossent pas à une construction existante limitrophe.
 - b. 4.50 mètres pour les autres limites séparatives.
3. Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement, collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

Article Ub11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter, notamment les caractéristiques des bâtiments voisins :
 - volumétrie, proportion et nombre d'étage,
 - pentes, couvertures,
 - matériaux et couleurs,
 - clôtures et portails.
2. Notamment, la construction en limite de fond de parcelle ne sera pas autorisée si celle-ci se trouve en situation de dominance telle qu'elle provoque un impact important dans le paysage.
3. Les clôtures seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire au quartier. Elles pourront être constituées d'un muret de pierre ou mur-bahut enduit, d'un mètre maximum surmonté ou non de dispositifs grillagés ou à en feronnerie, la hauteur totale dans ce cas ne devant pas dépasser un mètre cinquante.

Article Ub12

Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation, sachant qu'il ne sera pas imposé plus de deux places par logement. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

3- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

Toutefois, en cas d'extension de bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les projets créant moins de 20 m² de surface de plancher supplémentaire affectée à l'habitat. Au-delà c'est la règle du paragraphe 2 qui s'applique.

Article Ub13

Espaces libres et plantations

1. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine actuel.

2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

3. Les aires de stationnement doivent être plantée à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement.

Article Ub14

Coefficient d'occupation du sol

NEANT

ZONE Uy

La zone Uy est équipée pour l'industrie et l'artisanat.

Cette zone doit se développer en accordant une grande importance à la qualité urbanistique, architecturale et environnementale, dans le but d'améliorer le cadre de travail, de valoriser l'image de marque des entreprises, de respecter la proximité du cadre bâti de la commune et d'offrir une image satisfaisante à partir des axes routiers.

Elle comporte le secteur Uya, proche de la ville, plutôt réservée à l'accueil d'activités artisanales et de services.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRICHEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article Uy1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination agricole,
- Les parcs d'attraction,
- Dans le secteur Uya, les dépôts d'épaves, les installations et activités présentant une nuisance ou un danger incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Le camping et le caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les carrières.

Article Uy2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Dans le secteur Uya, les constructions à usage d'activités, sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation destinée à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le

gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées ou contiguës au bâtiment d'activités.

- Les équipements collectifs et installations d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune salubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.

Article Uy3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès peuvent être regroupés entre deux unités foncières de façon à améliorer la sécurité et la visibilité.

Les manœuvres d'entrée et de sortie des terrains doivent s'effectuer en dehors des voies publiques départementales.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article Uy4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet délivrée par le Maire, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. L'autorisation fera l'objet d'une convention déterminant les conditions de rejet qui devront être compatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration des eaux.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article Uy5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Uy6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de huit mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.
2. Dans tous les autres cas, le recul minimum sera de quatre mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
3. Toutefois, ce recul est ramené à deux mètres pour les postes de distribution d'énergie.
4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Uy7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec celle d'une zone naturelle ou d'une zone à vocation d'habitat.
2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H/2$, minimum quatre mètres).

Article Uy8**Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions horizontales de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H/2$, minimum quatre mètres).

Article Uy9**Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60 %.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de l'application du CES si l'économie du projet le justifie.

Article Uy10**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'à l'égout du toit.

1. La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder douze mètres.
2. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant de plus de 12 m, ou en cas d'impératif technique lié à l'activité.

Article Uy11**Aspect extérieur des constructions**

1. L'expression architecturale des constructions doit contribuer à l'image de marque de la zone. L'architecture d'un bâtiment fait la publicité et contribue à la lisibilité du secteur.
2. Les constructions respecteront les principes suivants :
 - Présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

- Les façades visibles de la D7 ou de la D16 auront un aspect architectural particulièrement soigné et sobre.

- Les éléments de superstructures comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique et les constructions annexes... seront traités avec le même pari architectural et le même souci de qualité que les façades.

Il en sera de même pour les enseignes.

3. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée.

Dans le secteur Uya, elles n'excéderont pas la hauteur de 2 m sauf impératif lié à la nature de l'activité.

4. L'usage de matériaux réfléchissants est interdit tant pour les parois que pour les toitures, hormis le verre.

5. Tout stockage et dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité. Il ne devra jamais emprunter la marge de recul par rapport aux voies.

Article Uy12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement en plein air seront aménagées avec soin.

Article Uy13

Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.

2. Un minimum de 10 % de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées.

4. Les limites séparatives seront plantées de haies arbustives ou d'arbres d'espèces locales.

5. Le recul par rapport à la limite d'emprise publique sera aménagé sous forme d'espaces verts.

Article Uy14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Elle comporte un secteur 1AUg à risques géologiques, dans lequel une **étude géotechnique des sols est nécessaire avant tout aménagement, et un secteur 1AUab** dans lequel les constructions et aménagements sont soumis à l'obligation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage hôtelier, sauf en secteur **1AUab**
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

Article 1AU2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions ne seront autorisées que si :
 - la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers, existantes en périphérie de zone, est suffisante à l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
 - Sauf en secteur **1AUab**, les opérations d'aménagement se réalisent par tranche de 5 000 m² au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone ou de la dernière tranche si celle-ci est inférieure à 5 000 m².

- En secteur 1AUab, tout projet de construction ou d'aménagement se réalise en une ou plusieurs opérations avec possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines et en conformité avec les orientations d'aménagement créées pour ce secteur.

- Dans le secteur 1AUg, toute construction et tout aménagement doivent être conçus de façon qu'ils n'entraînent aucun risque, qui découlerait de la nature particulière du terrain, pour la sécurité des personnes ou des biens.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, compatibles avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 1AU3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voie principale interne de desserte de chaque zone devra se raccorder aux voies existantes externes à la zone, et être conçue pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de cinq logements sauf dans le hameau de Lavilotte qui n'est pas soumis à cette obligation.

3. Pour le secteur 1AUab

En outre, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles et doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Article 1AU4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Dispositions particulières applicables au secteur 1 AUab

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Néanmoins, afin de permettre la réalisation du parti d'urbanisme de l'opération d'aménagement d'ensemble, le raccordement au réseau collecteur pourra être imposé pour certaines constructions.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En secteur **1AUab**, les eaux pluviales propres (c'est-à-dire hors eaux ayant ruisselé sur les voiries ouvertes à la circulation publique) pourront être traitées séparément par des noues ou des systèmes de drainage dans la mesure où une étude de sol en démontre la faisabilité.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article 1AU5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 1AU6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des chemins piétonniers.
2. Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour tout opération respectant un plan de composition d'ensemble dont la qualité d'organisation justifierait des règles différentes,
 - pour les dépendances à condition de ne pas gêner la sécurité ni la visibilité,

- pour les postes de transformation d'énergie, à condition dans ce cas de respecter un recul de deux mètres au moins.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AU7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, dans la limite de l'article 10, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone A ou N.

2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres).

Article 1AU8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 1AU10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur **1AUab**, la hauteur peut se mesurer également, dans le cas où le terrain est en contrebas du niveau du fond de trottoir, à partir du niveau du fond de trottoir.

1. La hauteur des constructions, pour leur partie située à 3 mètres et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation
 - 8 mètres pour les autres constructions.
2. La hauteur des constructions, pour leur partie implantée de 0 à 3 mètres des limites séparatives ne devra pas excéder :
- 6 mètres pour les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique
 - 4.50 mètres pour les autres limites séparatives

Article 1AU11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :

- la construction devra s'adapter au terrain le plus naturellement possible. Dans le secteur 1AUg notamment, tout mouvement de terre devra rattraper le plus harmonieusement possible le niveau naturel du terrain.
- la construction devra s'intégrer en volume et en proportions aux constructions voisines, - il en sera de même pour les pentes, couvertures, aspect et débord de toitures,
- dans la composition des façades, le jeu de pleins et des vides,
- les matériaux et couleurs : sont notamment interdits les matériaux pastiches et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts.

2. Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierre ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal,
- de clôtures grillagées de couleur sombre à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas un mètre cinquante.

Article 1AU12

Stationnement

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation, sachant qu'il ne sera pas imposé plus de deux places par logement. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

3- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé. Toutefois, en cas d'extension de bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les projets créant moins de 20 m² de surface de plancher supplémentaire affectée à l'habitat. Au-delà c'est la règle du paragraphe 2 qui s'applique.

Article 1AU13

Espaces libres et plantations

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50 % au moins à feuilles caduques.
2. Sauf en secteur 1AUab, il sera exigé la création d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8 % de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement

Article 1AU14

Coefficient d'occupation du sol

NEANT

ZONE 1AUy

La zone 1AUy est destinée à l'installation de nouvelles activités.

En général positionnées en entrée de ville, les installations qui s'y implanteront doivent garantir la qualité architecturale du front bâti et une bonne perception visuelle des bords. Elle comporte le secteur 1AUyc réservé aux activités commerciales, de services et artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRIQUEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AUy1

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'habitat sauf celles qui sont prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités hôtelières, saufs dans le secteur AUyc, les constructions à destination agricole,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- le camping,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports,
- les activités industrielles, les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés dans le secteur 1AUyc,
- Les piscines.

Article 1AUy2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone, à condition d'être intégrées ou contiguës au bâtiment d'activités. Les constructions à usage d'habitation sont en outre limitées à 90 m² de surface de plancher affectée à l'habitat par tènement foncier et par activité.
- Les constructions d'entrepôt commercial liées aux activités existantes ou autorisées, et sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne pour le voisinage,
- Les activités artisanales et industrielles, sous réserve qu'elles ne comportent pas de risque élevé ni d'inconvénient majeur pour l'environnement, ni de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise,
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou des installations d'intérêt général,
- L'aménagement l'extension, des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants s'ils sont conçus dans le sens d'une amélioration de la gêne ou du danger que présente l'installation.

Article 1AUy3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les manœuvres d'entrée et de sortie des terrains doit s'effectuer en dehors des voies publiques.

Chaque unité foncière ne pourra disposer que d'un seul accès.

Dans la zone 1AUy « Le Chaumonne », aucun accès individuel ne sera accepté sur la D16 pour des raisons de sécurité.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article 1AUy4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet délivré par Le Maire, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. L'autorisation fera l'objet d'une convention déterminant les conditions de rejet qui devront être compatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration des eaux.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

Dans la zone « Le Chaumonne », à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Par ailleurs, tout rejet dans le milieu récepteur d'eaux résiduelles industrielles est interdit avant traitement adéquat. Les installations nécessaires au traitement sont à la charge du pétitionnaire qui devra s'assurer de la comptabilité du rejet avec les caractéristiques du milieu récepteur.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article 1AUy5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 1AUy6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimum est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies départementales :
 - huit mètres par rapport à la D16,
 - si mètres par rapport aux autres voies.
2. Un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.
3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AUy7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H=L$, minimum quatre mètres).
2. Toutefois, en limite de forêt soumise au régime forestier, toute construction devra respecter une distance minimale de dix mètres par rapport à la limite forestière.

Article 1AUy8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H/2$, minimum quatre mètres).

Article 1AUy9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60%.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de l'application du CES si l'économie du projet le justifie.

Article 1AUy10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder douze mètres.
2. Cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératif technique lié à l'activité, tout en restant compatible avec le paysage environnant.

Article 1AUy11

Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur des constructions devra contribuer à l'image de marque de la zone. Il sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage :
 - les façades visibles de la D16, de la D7, de la D9 ou de la D114 auront un aspect architectural particulièrement soigné et sobre.
 - l'usage de matériaux réfléchissants autres que le verre est interdit tant pour les parois que pour les toitures.
 - les éléments de superstructures comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique, et les constructions annexes... seront traités avec le même parti architectural et le même souci de qualité que les façades.
 - il en sera de même pour les enseignes.
3. Les clôtures seront conçues de façon à être le moins visibles possible de la voie publique. Les structures grillagées devront avoir une bonne tenue dans le temps et être de couleur sombre.
4. Tout stockage et dépôt doit également avoir un aspect visuel de qualité. Il n'empruntera jamais les marges de recul définies à l'article 6.

Article 1AUy12

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il sera notamment exigé une place par logement et trois places au moins par activité.
- 2- En ce qui concerne l'habitat, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation, sachant qu'il ne sera pas imposé plus de deux places par logement. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

- 3- Pour les autres destinations que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.
5. Les aires de stationnement en plein air seront aménagées avec soin. Elles n'emprunteront jamais les marges de recul définies à l'article 6 vis-à-vis des routes départementales.

Article 1AUy13

Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.
2. Un minimum de 10 % de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces et d'en assurer le meilleur fonctionnement paysager, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements.
4. Les limites séparatives seront plantées de haies arbustives ou d'arbres d'essences locales.
5. Le recul exigé à l'article 6 de la zone fera l'objet d'un aménagement paysagé. En bordure de l'avenue de la Brenne notamment, des arbres d'alignement seront plantés.

Article 1AUy14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES

ZONE A

Elle représente un espace productif tenant à l'exploitation des richesses du sol. La vocation principale de cette zone est l'agriculture. Elle comprend un secteur Aa dans lequel les constructions d'activités économiques sont admises.

Elle peut donc recevoir certaines constructions compatibles avec sa vocation comme les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRICHEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et irrecevables dans les espaces boisés, en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont expressément prévues à l'article 2,
- Les constructions à destination d'activités économiques autres qu'agricoles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les dépôts de véhicules, les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs de caravanes.

Article A2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et implantées à :
 - 100 mètres au moins des zones U et AU dans le cas d'installation classée,
 - 50 mètres au moins des zones U et AU dans les autres cas.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'équipement collectif nécessaires et compatibles avec la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de la demande.
- En outre, dans le secteur Aa, les constructions d'activités économiques sont admises.

Article A3

Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voie ouverte à la circulation publique

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; notamment à l'approche des véhicules d'incendie.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée.

Article A4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif et en cas de création de lotissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie des terrains concernés.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article A5

Caractéristiques des terrains

NEANT

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul de quinze mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies départementales.
2. Un recul de dix mètres est imposé par rapport aux autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en secteur Aa où le recul minimum est porté à quatre mètres.
3. Toutefois, le recul est fixé à deux mètres pour les postes de distribution d'énergie.
4. Des implantations autres que celles définies supra peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Sur les terrains riverains d'une zone urbaine à vocation d'habitat existante ou future, les constructions doivent s'implanter :

- à cent mètres au moins de la limite de cette zone pour les installations classées agricoles,
- à cinquante mètres au moins de la limite de cette zone pour les autres constructions agricoles.

2. Sur les terrains riverains de forêt soumise, les constructions doivent s'implanter à trente mètres au moins de la lisière forestière.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H/2$, minimum quatre mètres).

4. En secteur Aa, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Article A8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

1. Le bâtiment d'habitation principale lié à l'exploitation ne peut s'implanter à plus de cinquante mètres des bâtiments d'exploitation.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($H/2$ minimum quatre mètres).

Article A9

Emprise au sol

Au sein de chaque secteur Aa, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des bâtiments existants ne devra pas dépasser 65 % de la superficie du secteur.

Article A10

Hauteur maximale des constructions

1. Pas de prescription particulière.
2. Toutefois dans le secteur Aa la hauteur maximale des bâtiments, mesurée depuis le sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder douze mètres.

Cette hauteur peut être dépassée en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant de plus de 12 m, ou en cas d'impératif technique lié à l'activité.

Article A11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les règles suivantes :

- les revêtements métalliques devront être teints ou peints,

- les murs de parpaings (ou de tout matériau destiné à être recouvert) devront être enduits, peints ou recouverts,
- les couleurs de toitures ou de façades devront être d'une couleur s'intégrant dans l'environnement naturel, les façades de couleur blanche sont interdites.

2. En outre en secteur Aa, les constructions devront respecter les principes suivants :

- Présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
- Les éléments de superstructures comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique et les constructions annexes... seront traités avec le même pari architectural et le même souci de qualité que les façades. Il en sera de même pour les enseignes.
- L'usage de matériaux réfléchissants est interdit tant pour les parois que pour les toitures, hormis le verre.
- Tout stockage et dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité. Il ne devra jamais emprunter la marge de recul par rapport aux voies.

Article A12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A13

Espaces libres et plantations

1. Les constructions à usage agricole, ainsi que celles du secteur Aa, seront accompagnées de plantations d'essences locales destinées à les intégrer harmonieusement à leur environnement naturel.

2. Les espaces boisés classés ou non sont soumis aux conditions énoncées en « rappels ».

Article A14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

ZONE N

Elle couvre les espaces productifs comme les forêts mais aussi d'autres espaces qui doivent être protégés parce qu'ils constituent un paysage ou un site, une zone écologiquement intéressante, ou sont exposés à un risque ou une nuisance.

Elle comporte les secteurs :

- Na autour de constructions existantes,
 - Ng à risques géologiques,
 - Np de protection du paysage,
 - Ns où sont autorisés les équipements sportifs.
-

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES ESPACES BOISES CLASSES

Figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LES DEFRICHEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et irrecevables dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article N1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas expressément visée à l'article 2 est interdite.

Article N2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les équipements collectifs s'ils sont expressément nécessaires à la zone ou au secteur.

- L'aménagement et l'extension des équipements existants, notamment le cimetière et la lagune d'épuration des eaux usées.
- Dans le secteur Na « La Rèpe » la construction de logements nécessaires à la surveillance et à l'entretien des activités existantes, ainsi que la construction de bâtiments techniques liés à ces activités.
- Dans le reste du secteur Na, la construction à usage d'habitation, dans la limite d'un logement par terrain.
- Dans le secteur Npg, les dépendances à condition de faire partie d'une unité foncière déjà bâtie et que la construction ne comporte pas de risque, découlant de la nature du terrain, pour la sécurité des personnes ou des biens.
- Dans le secteur Nr, les ouvrages, aménagements et installations nécessaires à la collecte et à l'écoulement des eaux pluviales.
- Dans le secteur Ns, les équipements de sports et de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports.
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de la demande, dans les conditions fixées par la zone ou le secteur.

Article N3

Accès et voirie

1. Les accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les chemins piétonniers repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Article N4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article N5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article N6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
 - quinze mètres des voies départementales,
 - dix mètres des autres voies.
2. Toutefois, dans le secteur Na, ces distances sont ramenées respectivement à dix et cinq mètres.
3. En outre, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments après sinistre est autorisée selon le même recul que le bâtiment d'origine.

Article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

Article N8

Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article N9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article N10

Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'aménagement, d'extension mesurée ou de reconstruction, la hauteur des bâtiments existants ne sera pas augmentée.

Article N11

Aspect extérieur des constructions

Les constructions et les installations de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Article N12

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sera aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

2. Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagées avec un soin particulier.

Article N13

Espaces libres et plantations

1. Les constructions et installations feront l'objet de plantations et d'aménagements respectant le caractère naturel de la zone.

2. Les aires de stationnement en plein air seront arborées avec un soin particulier à l'aide d'essences locales.
3. Les espaces boisés classés ou non sont soumis aux conditions énoncées en « Rappels ».

Article N14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.