

# **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 et un secteur Ubs dédié au développement de la maison de retraite

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 7 secteurs : un secteur Na déjà construit, un secteur Np de protection du paysage, un secteur Ng soumis à des risques géologiques, un secteur Npg de protection du paysage et soumis à un risque géologique, un secteur Nr soumis à des risques de ruissellement pluvial, un secteur Npr de protection du paysage soumis au risque de ruissellement pluvial, 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.

## Article 5

### Lexique

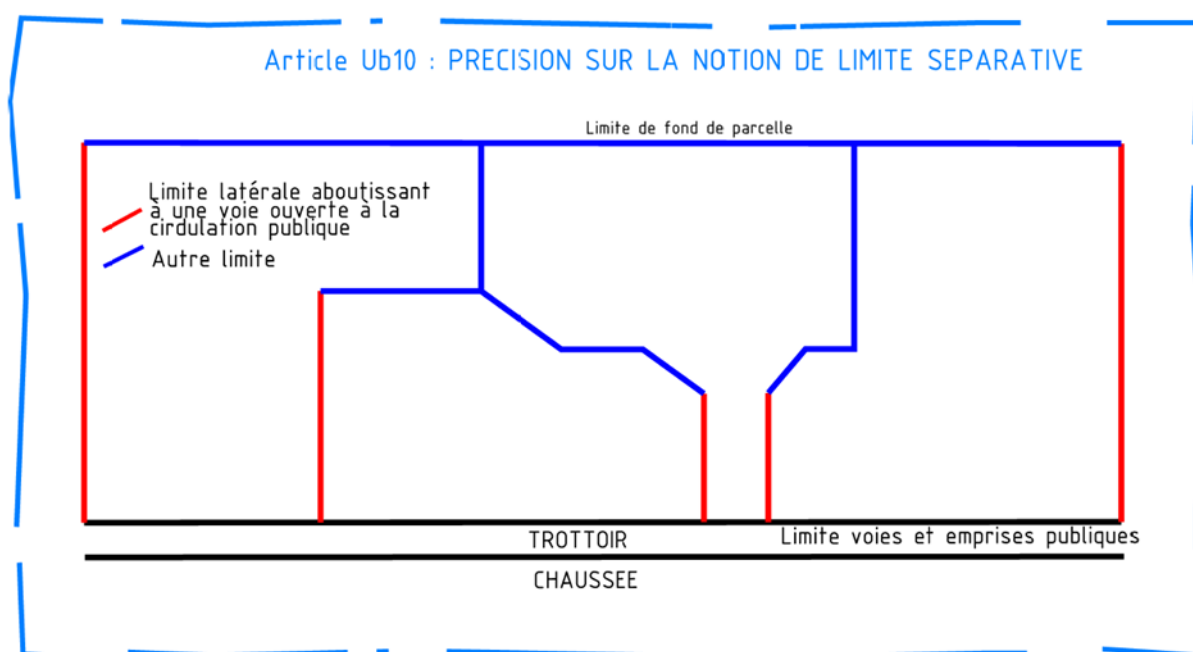
#### Dépendance

Une dépendance est assimilée à un « *local accessoire* » au sens du lexique national de l'urbanisme à savoir : « *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale* ».

#### Limites séparatives

Selon la définition du lexique national de l'urbanisme, « *les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques* ».

Le présent PLU distingue les limites séparatives latérales des autres. Cette distinction est illustrée par le croquis ci-dessous, introduit par la modification simplifiée n°3 du PLU du 27/11/2014



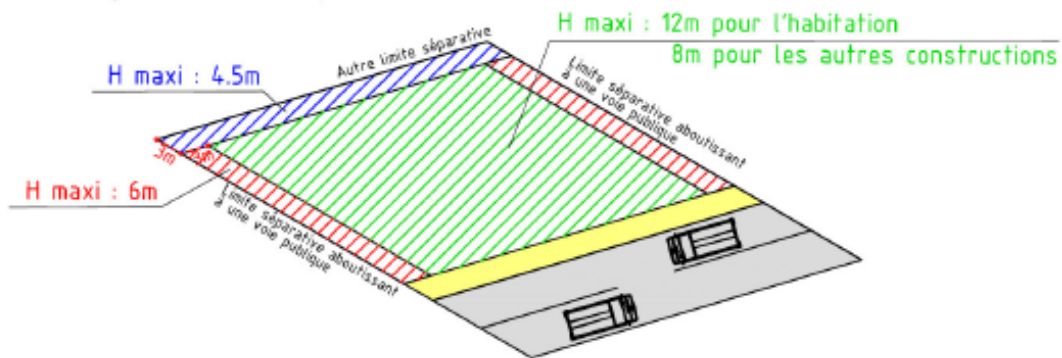
#### Hauteur en limite séparative

La hauteur des constructions en limite séparative est régie par les articles 7 et 10 des règlements de chaque zone.

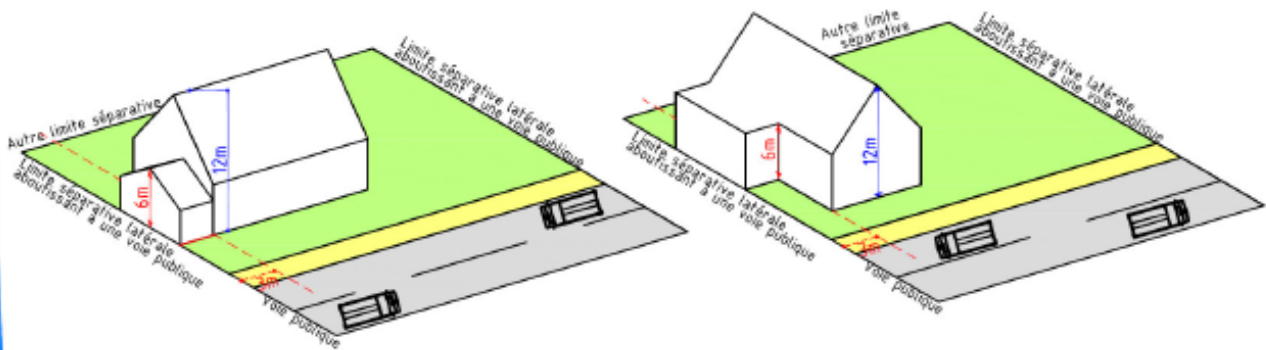
Les schémas suivants illustrent pour exemple de la règle en zones Ub et 1AU (issus des modifications simplifiées n°3 et 4 du PLU respectivement des 27/11/2014 et du 24/11/2016).

## Article 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

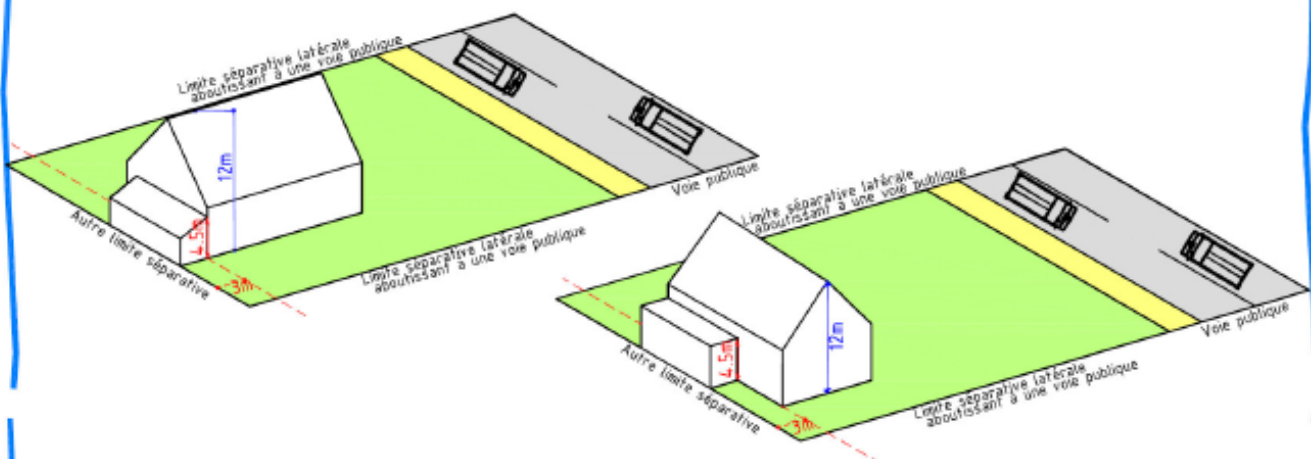
### Principe de base



### En limite séparative latérale aboutissant à une voie publique

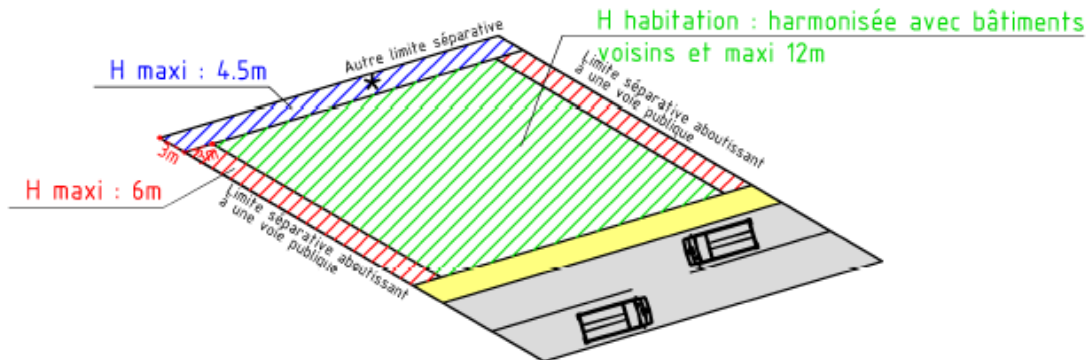


### Sur les autres limites séparatives

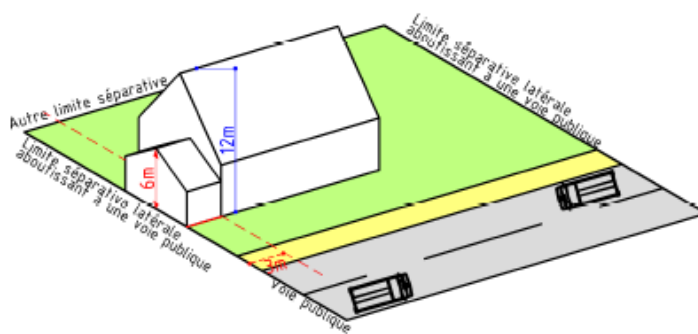


## Article Ub7 et 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

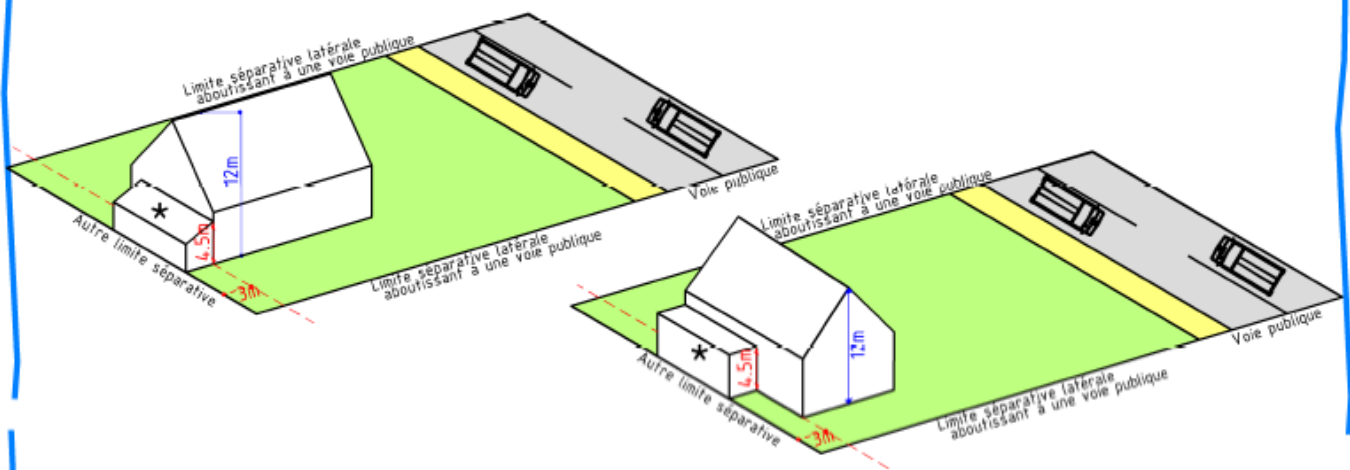
### Principe de base



### En limite séparative latérale aboutissant à une voie publique



### Sur les autres limites séparatives



\*Uniquement des dépendances sur la limite de fond de parcelle

### Niveau du sol existant

Il s'agit du niveau altimétrique du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de (CE. 9 juin 2004, M. Ribas, req. n°248.042).

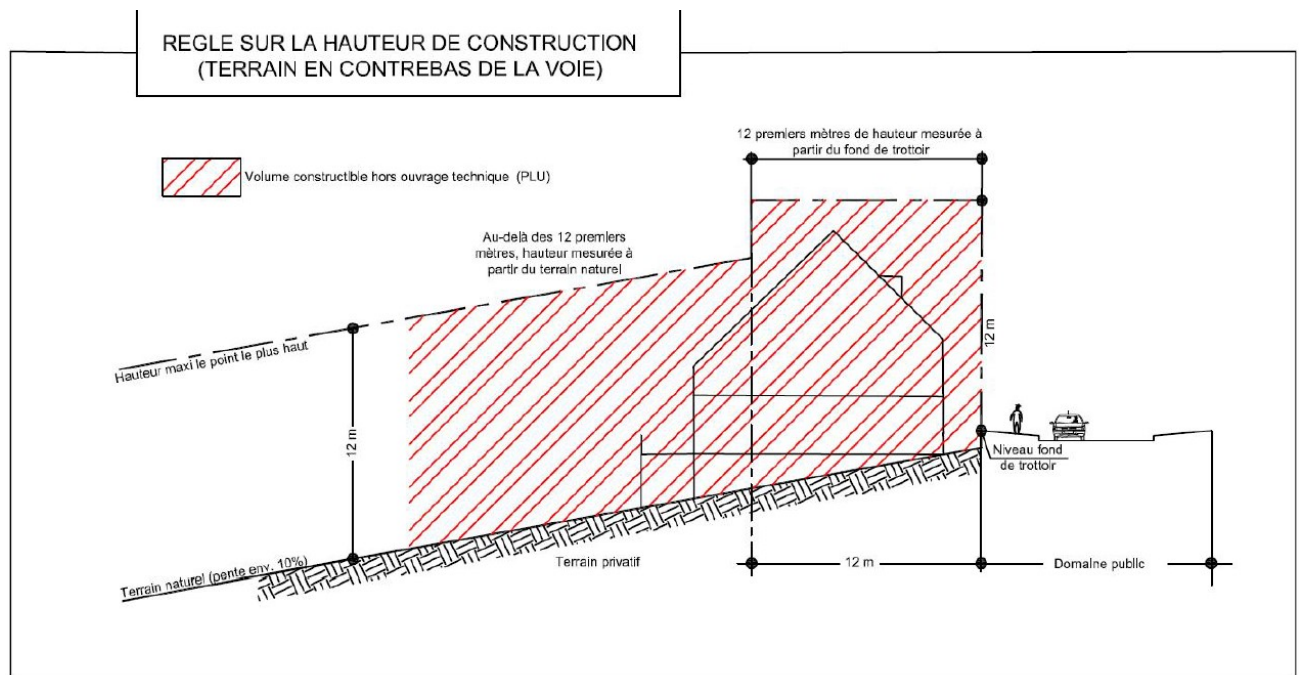
Le lexique national de l'urbanisme précise (ans le même esprit) que « la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. »

### Point de mesure de la hauteur en secteur 1AUab

En secteur 1AUab, le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour le point de mesure de la hauteur dans le cas des terrains situés en contrebas du niveau de fond de trottoir.

Le croquis ci-dessous illustre à titre d'exemple la règle de l'article 1AU10 (attention, uniquement valable pour le secteur 1AUab).



## **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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant avec une limitation de débit si nécessaire.

#### **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 postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

## **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<sup>ère</sup> 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 faîtages 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 faîtages, les pentes et débords de toiture, l'ordonnancement 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.

L'impossibilité technique ou foncière n'est notamment pas avérée lors de changement de destination ou d'extension, redivisions de logements, supprimant des espaces bâtis ou non bâtis préexistants qui pourraient être affectés à du stationnement rendu nécessaire par le projet (exemple : la transformation d'une ancienne grange en habitat peut préserver une partie du RDC au stationnement des véhicules engendré par la création du ou des logements envisagée).

## **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 et un secteur Ubs, dédié à au développement de la maison de retraite

---

### *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.
- Dans le secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions et aménagement encadrés à l'article Ub2

## 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.
- Dans le secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et aménagements (y compris exhaussements et affouillements de sols) nécessaires à la réalisation et au développement de la maison de retraite. Il s'agit également d'admettre les locaux accessoires indispensables tels que les services associés. L'opération devra également être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En outre, au sein du secteur Ubs, 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 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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

#### **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. **Au sein du secteur Ubs, ce recul est ramené à 2 mètres.**

## 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 d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.
- Au sein du secteur Ubs, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul minimum d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

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.

**En secteur Ubs, un parti architectural différent pourra être admis s'il répond à un objectif d'intégration global**

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

### **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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

## 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.

5. Les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- 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.

En secteur 1AUAb il est en outre imposé que :

- Toute opération de construction prenne le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises ouvertes à la circulation publique sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.
- La longueur maximale sur rue d'un accès charretier est de 4 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par la destination et la programmation du projet (par exemple pour un équipement d'intérêt collectif ou une activité autre que l'habitat nécessitant le passage de véhicules lourds).
- Toute création d'accès charretier ou de portillon sur les espaces verts ou piétons hors voirie de circulation véhicules est interdit.
- Toute création d'accès des véhicules, piétons ou cycles sur la route départementale

n°9 est interdite hors agglomération. Cette interdiction ne concerne pas la voirie de desserte du secteur 1AUab prévue par l'Orientation d'Aménagement, tant dans sa fonction de desserte véhicules que piétonne et éventuellement cyclable.

## **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**

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 PROPRES**

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.

##### 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.

Le dispositif d'infiltration à la parcelle sera préférentiellement constitué d'une ou plusieurs noues de rétention et /ou d'infiltration. Elles devront être réalisées dans les règles de l'art en fonction de la nature du sol, et ce, de façon à ne pas nuire aux riverains. Elles seront situées à une distance minimum de 3 mètres de la propriété riveraine, sauf pour les terrains présentant une superficie de moins de 450 m<sup>2</sup>, où cette distance minimale est ramenée à 1m. Dans ce cas, toutes les dispositions constructives devront être prises pour s'assurer de l'absence de ruissellement ou d'infiltration directe dans les terrains voisins.

#### - EAUX PLUVIALES NON PROPRES

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 avec une limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

### **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 toute 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.

3. Toutefois en secteur 1AUab :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des chemins piétonniers.
- Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul minimum d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.
- Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les dépendances à condition de ne pas gêner la sécurité ni la visibilité.
- Locaux destinés aux services : La situation des locaux destinés au service (local « poubelles », local à vélo...) sera définie en accord avec le gestionnaire de la voirie dans l'optique de limiter



les accès à la voie publique. En cas de conteneurs d'ordures ménagères enterrés implantés en fond de trottoir, en raison des contraintes liées à leur accessibilité, leur localisation est soumise à l'avis des gestionnaires de la voirie et des réseaux afin de tenir compte de ces derniers et de l'utilisation des espaces publics actuels ou futurs (parkings et trottoirs...).

- Un recul obligatoire minimum de 4 m est exigé par rapport à l'alignement de la route départementale n°9 pour toute construction.

En secteur 1AUab, les règles du présent article s'appliquent aux divisions foncières créées par les opérations d'aménagement et permis de construire valant division (opposition à l'application de l'article R151-21 3<sup>ème</sup> al. anciennement R123-10-1 du code de l'urbanisme).

4. Dans l'ensemble de la zone, 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.

5. Dans l'ensemble de la zone, les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

## **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).

4. En secteur 1AUab, les règles du présent article s'appliquent aux divisions foncières créées par les opérations d'aménagement et permis de construire valant division (opposition à l'application de l'article R151-21 3<sup>ème</sup> al. anciennement R123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **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.

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

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 de la façon suivante :

Lorsque la hauteur des constructions n'est pas mesurée à partir du sol existant, elle se mesure en tout point de la construction à partir :

- du point le plus bas du fond de trottoir de la façade de desserte lorsque cette dernière est située dans une bande frontale de 12 m ou moins parallèle à l'alignement,
- du sol existant lorsque cette dernière est située dans une bande frontale de 12 m ou plus parallèle à l'alignement (confère croquis d'illustration à l'article 5 des dispositions générales du règlement).

## 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.

- De plus en secteur 1AUab :

- En cas de toiture, la pente du toit devra être comprise entre 35° et 50°. Cette disposition ne s'applique pas :
  - Aux équipements collectifs, aux extensions modérées (moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions principales, aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m, ainsi qu'aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
  - Aux locaux destinés aux services (local « poubelles », local à vélo...) situés hors du corps du bâtiment principal, qui devront toutefois s'intégrer dans l'ensemble architectural et respecter les mêmes caractéristiques architecturales majeures que les bâtiments principaux, sauf à justifier d'un véritable dialogue architectural ou environnemental (cohérence des volumes, procédés ou matériaux destinés à atteindre de meilleures performances énergétiques...).
  - Aux toitures végétales qui, si elles n'entrent pas dans l'un des cas d'exemption listés ci-dessus, devront tout de même respecter une pente de toit minimale de 10°.
- En cas de toiture terrasse équipée de capteurs solaires, des créations architecturales devront garantir la bonne insertion visuelle de l'installation (arrières et éléments techniques notamment) pour éviter leur visibilité en face arrière principalement depuis les espaces publics.

2. Les clôtures :

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.

De plus, en secteur 1AUab :

- Le propriétaire qui creuse en limite de sa propriété, notamment pour aménager une descente de garage, a l'obligation de soutenir les terres de la propriété riveraine (riverain ou espace public), voire même les constructions ou aménagements existants en limite de propriété, par la réalisation sur son propre terrain d'un mur de soutènement, et ce dans les règles de l'art.

- La hauteur des murs de soutènement réalisés en limite séparative ou du domaine public (*ou futur public*) n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de soutenir le sol existant. Toutefois, leur hauteur est limitée à 0,60 m par rapport au sol existant en limite (*ou lorsqu'il est connu par rapport au niveau de fond de trottoir en cas de limite avec le domaine public*), lorsqu'il s'agit de soutenir des exhaussements de sol non directement nécessaires à la réalisation d'une construction (*ceux visant un certain aplanissement du jardin par exemple*).

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire affectée à l'habitat. Au-delà c'est la règle du paragraphe 2 qui s'applique.
- 4- De plus en secteur 1AUab, dans le cadre de stationnement en sous-sol :
  - Le traitement des entrées, sorties et circulation des véhicules devra permettre une utilisation confortable (dimension, visibilité, rayon de braquage...), y compris pour des véhicules de grande dimension, afin d'en favoriser l'emprunt.
  - Pour des motifs de sécurité, l'accès aux parkings en sous-sol devra comporter :
    - o Une plateforme d'attente, de 4 mètres minimum, permettant le stationnement temporaire des véhicules avant l'insertion sur la voie publique. Cette plate-forme ne devra pas avoir une pente supérieure à 10%
    - o Une rampe d'accès qui ne devra pas avoir une pente supérieure à 15%.

## **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.
4. En secteur 1AUab uniquement, la plantation d'une haie arbustive champêtre et d'arbres de haut-jet est imposée en limite du cheminement piétonnier pour sa partie bordant la limite Sud-Est du secteur 1AUab. Les arbres existant sur cette même partie sont à conserver, sauf si leur état phytosanitaire nécessite un abatage pour des raisons de sécurité des biens ou des personnes. Ils seront alors remplacés par des essences équivalentes et en nombre égal.

## **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, sauf 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant avec une limitation de débit si nécessaire.

### **3.Électricité, 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,
  - six 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.
4. Les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 DEFRIQUEMENTS

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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

### **3. Électricité, 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. Les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.
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,
  - Npr de protection du paysage et à risque de ruissellement pluvial,
  - Npg de protection du paysage et à risques géologiques,
  - Nr à risque de ruissellement pluvial,
  - 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 et Npr, 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 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

#### **3. Électricité, 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.

4. Les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m<sup>2</sup>), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

#### **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.