

BONNARD

Plan local d'urbanisme

Pièce n°5 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération :



Conseil Développement Habitat Urbanisme,
9 Boulevard Vaulabelle, 89000 AUXERRE

Sommaire

Avant-propos.....	2
Dispositions générales	3
ZONE UA	7
SECTION UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	8
SECTION UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	10
SECTION UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	14
ZONE UB	17
SECTION UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	18
SECTION UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
SECTION UB3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	24
ZONE UP	27
SECTION UP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	28
SECTION UP2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
SECTION UP3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
ZONE UX	33
SECTION UX1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	34
SECTION UX2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
SECTION UX3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39
ZONE 1AU	41
SECTION 1AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	42
SECTION 1AU2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
SECTION 1AU3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
ZONE A	51
SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	52
SECTION A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
SECTION A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
ZONE N	61
SECTION N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	62
SECTION N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
SECTION N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	68

Avant-propos

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

- ◆ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ◆ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ◆ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ◆ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ◆ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ◆ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ◆ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ◆ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ◆ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ◆ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ◆ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ◆ la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

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

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Dispositions générales

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

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

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.
4. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

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

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

Dans les zones de présomption de prescription sur la commune de Bonnard, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté n° 2013/62 du 27 février 2013 (Préfet de la Région de Bourgogne).

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

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

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

6. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
7. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

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

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

Trois types de zones U sont identifiés :

- ◆ **La zone Ua** correspond au centre ancien du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.
- ◆ **La zone Ub** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles.
- ◆ **La zone Up** correspond au groupement des équipements structurants de la commune.
- ◆ **La zone Ux** correspond aux secteurs regroupant des activités économiques.

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante

pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Une seule zone AU est identifiée :

- ◆ **La zone 1AU** correspond à une volonté d'extension de l'urbanisation.

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- ◆ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ◆ les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

- ◆ **La zone A** est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.
- ◆ **Le secteur Ap** correspond aux espaces agricoles protégés pour des raisons paysagères et/ou environnementales.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ◆ soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ◆ soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ◆ soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ◆ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ◆ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ◆ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Une seule zone N est identifiée :

- ◆ **La zone N** à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique et/ou paysager, et uniquement destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- ◆ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ◆ des zones présentant un risque d'inondation au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- ◆ Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ◆ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : disposition diverses

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

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

*La **zone Ua** correspond au centre ancien de la commune et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver*

SECTION UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.
5. Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Usages et affectations des sols interdits

1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les dépôts générant des nuisances olfactives, visuelles ou de nature à compromettre l'environnement.
3. Les sous-sols enterré ou semi-enterré.
4. Les épaves de voitures.

SECTION UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

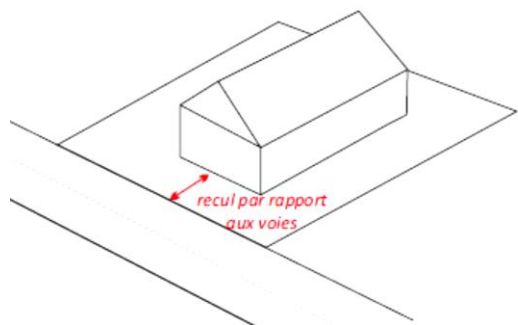
Volumétrie et implantation des constructions

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

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

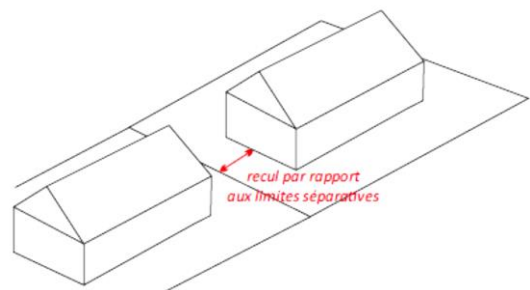
1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - A l'alignement ;
 - Avec un recul minimum de 4 mètres.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

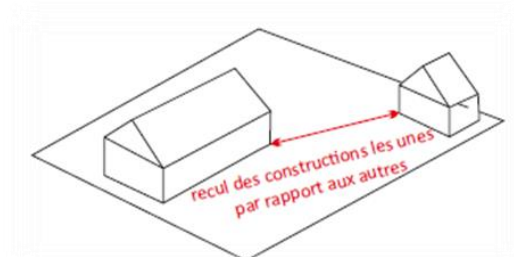
1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - Sur une ou plusieurs limites ;
 - Avec un recul minimum de 4 mètres.



c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

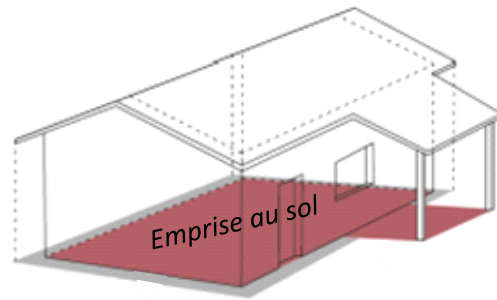
Méthode de calcul : Le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est calculé horizontalement entre tout point de deux constructions les plus rapprochés.

1. La distance minimum entre deux constructions, hors annexes accolées et extensions, est de :
 - 4 mètres en cas de façade aveugle ou de fenêtres non ouvrantes et opaques ;
 - 8 mètres dans les autres cas.



d. Emprise au sol des constructions

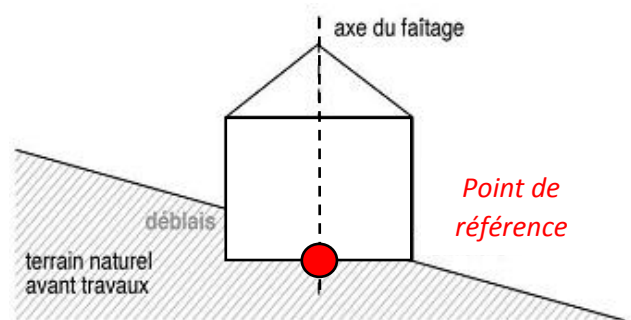
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie de l'unité foncière.
2. Les annexes ou extensions sont limitées à 2, à partir de la date d'approbation du PLU.

e. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de :
 - 9 mètres en cas de R+1+C ;
 - 6 mètres en cas de plain-pied.
2. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Rappel : Les prescriptions ci-contre ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent respecter une architecture locale et traditionnelle.
3. Le traitement des constructions annexes et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Matériaux et clôtures

4. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôtures).
5. Les bois doivent être traités, peints ou vernis et régulièrement entretenus.
6. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
7. Les clôtures implantées en limite des voies ouvertes au public doivent être édifiées à l'alignement.
8. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
9. Les brises-vues souples sont interdits.

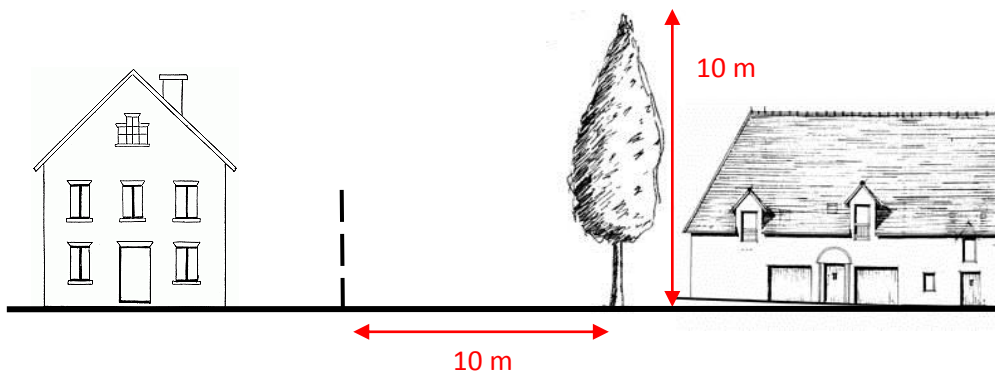
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.
4. Les travaux effectués sur les constructions identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.

b. Espaces libres et plantations

1. Les arbres de haut jet ne doivent pas :
 - Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
 - Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.



Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION UA3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
3. Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale soit :
 - de 4 mètres pour les voies à sens unique ;
 - de 5 mètres pour les voies en double sens.

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées sur l'unité foncière après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

*La **zone Ub** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles.*

SECTION UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.
5. Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Usages et affectations des sols interdits

1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les dépôts générant des nuisances olfactives, visuelles ou de nature à compromettre l'environnement.
3. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
4. Les épaves de voitures.

SECTION UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

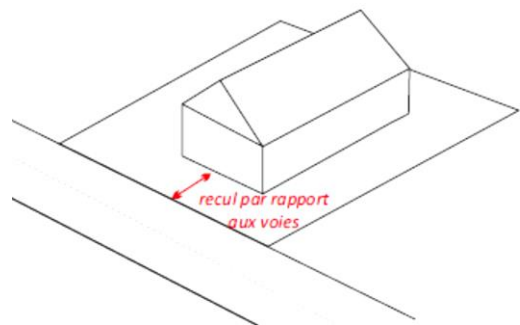
Volumétrie et implantation des constructions

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

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

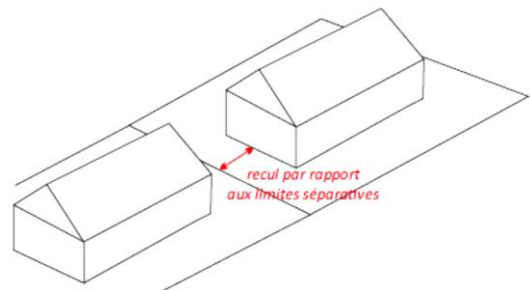
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

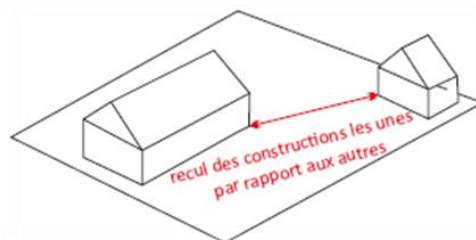
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - Sur une limite ;
 - Avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 4 mètres.



c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul : Le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est calculé horizontalement entre tout point de deux constructions les plus rapprochés.

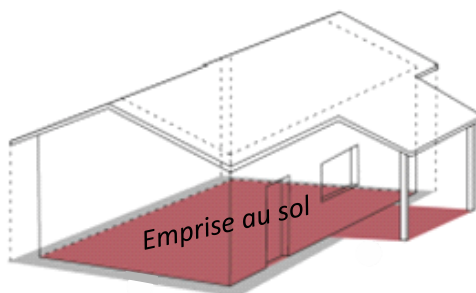


3. La distance minimum entre deux constructions, hors annexes accolés et extensions, est de :

- 4 mètres en cas de façade aveugle ou de fenêtres non ouvrantes et opaques ;
- 8 mètres dans les autres cas.

d. Emprise au sol des constructions

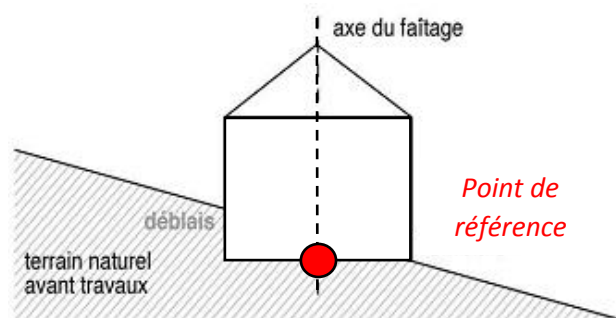
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.
2. Les annexes ou extensions sont limitées à 2, à partir de la date d'approbation du PLU.

e. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de :
 - 9 mètres en cas de R+1+C ;
 - 6 mètres en cas de plain-pied.
2. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Rappel : Les prescriptions ci-contre ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent respecter une architecture locale et traditionnelle.
3. Le traitement des constructions annexes et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Matériaux et clôtures

4. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôtures).
5. Les bois doivent être traités, peints ou vernis et régulièrement entretenus.
6. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
7. Les clôtures implantées en limite des voies ouvertes au public doivent être édifiées à l'alignement.
8. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
9. Les clôtures doivent être réalisées par une haie vive aux essences variées (non-monospécifique) doublée ou non d'un grillage.
10. Les brises-vues souples sont interdits.

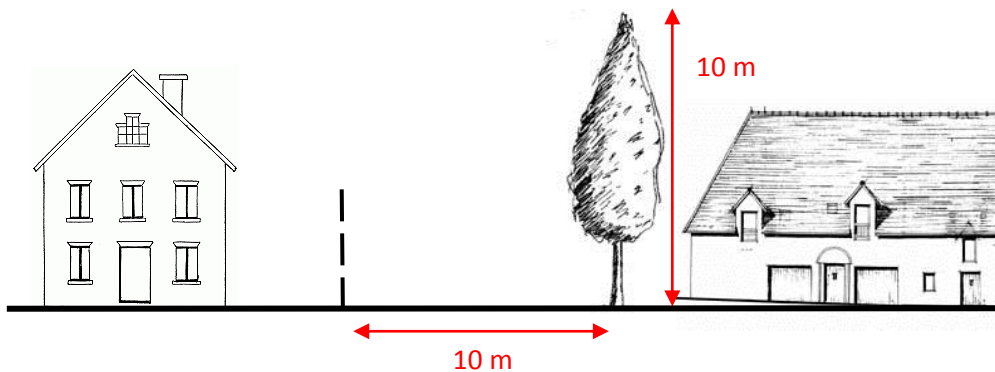
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les arbres de haut jet ne doivent pas :
 - Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
 - Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.



Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION UB3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

4. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
5. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
6. Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale soit :
 - de 4 mètres pour les voies à sens unique ;
 - de 5 mètres pour les voies en double sens.

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UP

*La **zone Up** correspond au groupement des équipements structurants de la commune.*

SECTION UP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
3. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.

Usages et affectations des sols interdits

1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les épaves de voitures.

SECTION UP2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- a. Qualité paysagère
 1. Les nouvelles constructions doivent respecter le règlement du service déchet/assainissement en vigueur de l'organisme compétent.
 2. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
 3. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
 4. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION UP3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UX

*La **zone Ux** correspond aux secteurs regroupant des activités économiques.*

SECTION UX1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
3. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
3. Les dépôts de nature à compromettre l'environnement.
4. Les sous-sols enterré ou semi-enterré.

SECTION UX2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

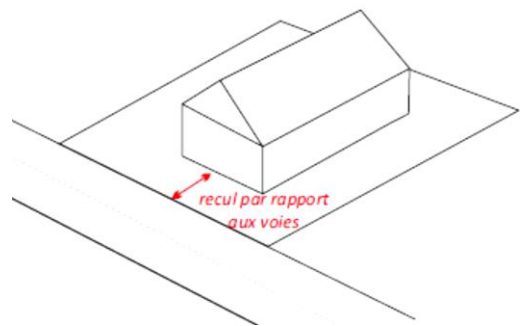
Volumétrie et implantation des constructions

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

- a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres.

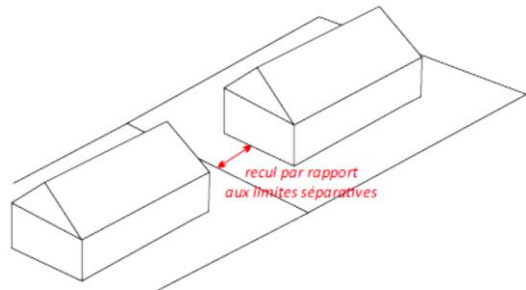


- b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

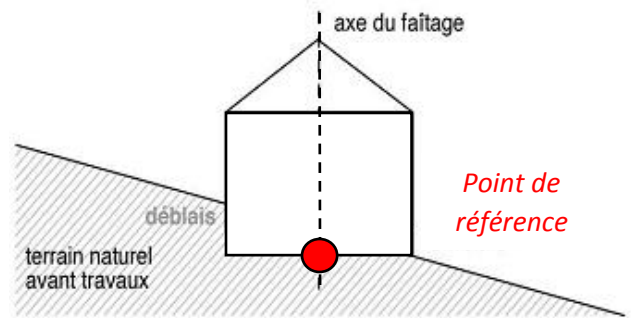
1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparative, si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Avec un recul minimum de 8 mètres.



c. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Rappel : Les prescriptions ci-contre ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions

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

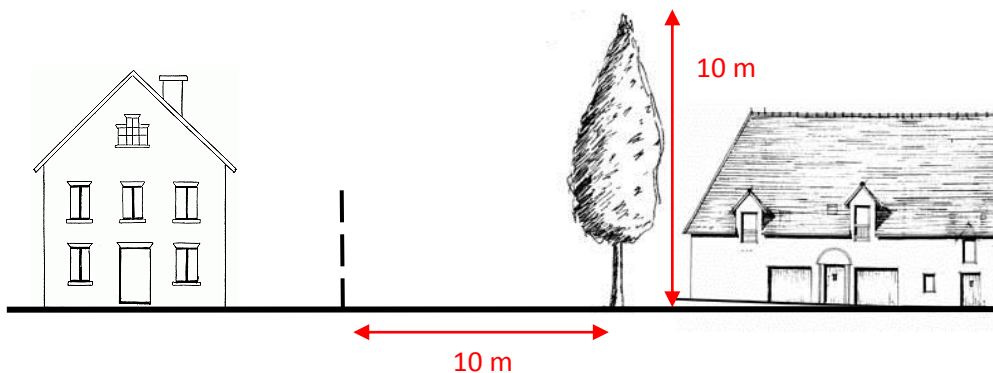
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les espaces non imperméabilisés (équivalent aux espaces de pleine terre) doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière.
2. Les arbres de haut jet ne doivent pas :
 - Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
 - Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.



Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION UX3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
3. Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITION APPLICABLE A LA **ZONE 1AU**

*La **zone 1AU** correspond à une volonté d'extension de l'urbanisation.*

SECTION 1AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
3. Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Usages et affectations des sols interdits

1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les dépôts générant des nuisances olfactives, visuelles ou de nature à compromettre l'environnement.
3. Les sous-sols enterré ou semi-enterré.
4. Les épaves de voitures.

SECTION 1AU2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

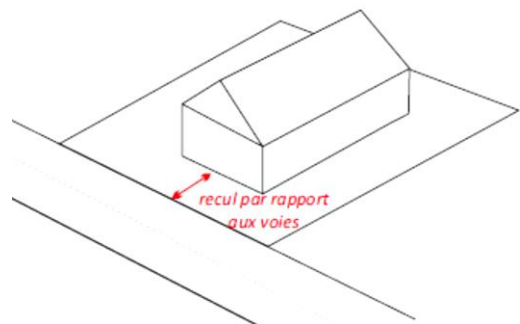
Volumétrie et implantation des constructions

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

- a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

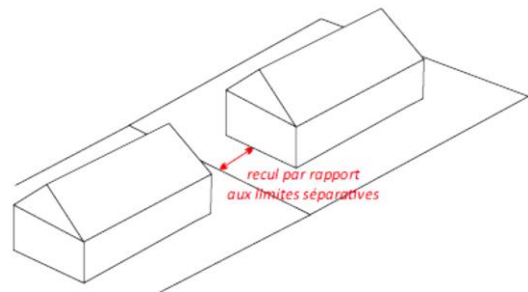
1. Les constructions doivent être implantées soit avec un recul minimum de 4 mètres.



- b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

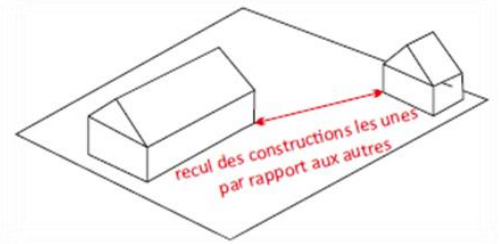
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - Sur une limite ;
 - Avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 4 mètres.



c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Méthode de calcul : Le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est calculé horizontalement entre tout point de deux constructions les plus rapprochés.

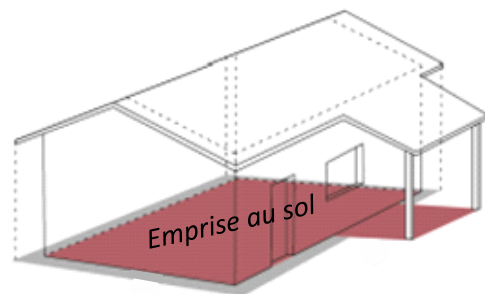


1. La distance minimum entre deux constructions, hors annexes accolés et extensions, est de :

- 4 mètres en cas de façade aveugle ou de fenêtres non ouvrantes et opaques ;
- 8 mètres dans les autres cas.

d. Emprise au sol des constructions

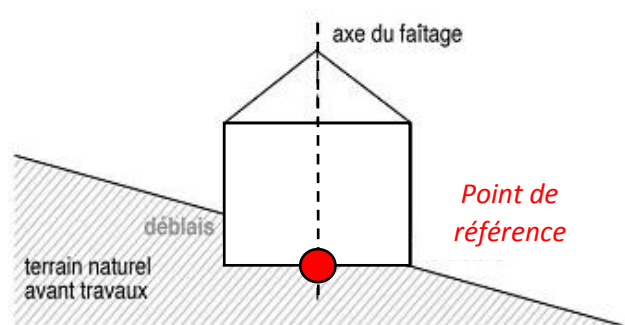
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.
2. Les annexes ou extensions sont limitées à 2, à partir de la date d'approbation du PLU.

e. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de :
 - 9 mètres en cas de R+1+C ;
 - 6 mètres en cas de plain-pied.
2. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
3. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Rappel : Les prescriptions ci-contre ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions.

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent respecter une architecture locale et traditionnelle.
3. Le traitement des constructions annexes et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Matériaux et clôtures

4. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôtures).
5. Les bois doivent être traités, peints ou vernis et régulièrement entretenus.
6. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
7. Les clôtures implantées en limite des voies ouvertes au public doivent être édifiées à l'alignement.
8. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
9. Les clôtures doivent être réalisées par une haie vive aux essences variées (non-monospécifique) doublée ou non d'un grillage.
10. Les brises-vues souples sont interdits.

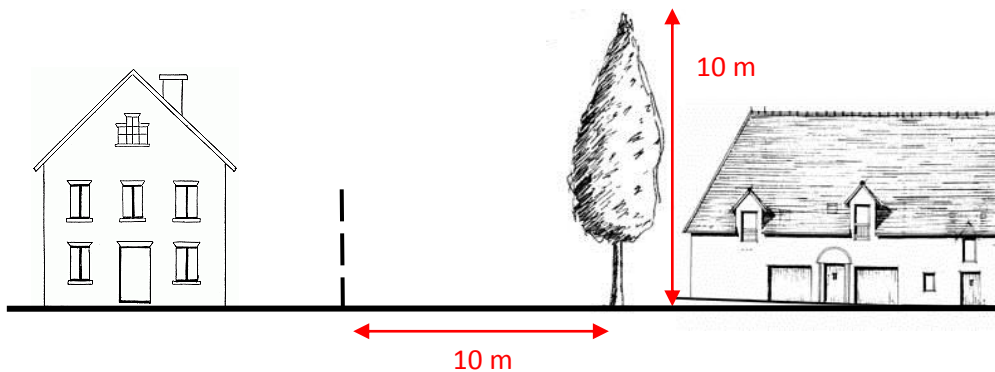
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les arbres de haut jet ne doivent pas :
 - Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
 - Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.



Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION 1AU3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.
3. Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale soit :
 - de 4 mètres pour les voies à sens unique ;
 - de 5 mètres pour les voies en double sens.

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A

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

*Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles protégés pour des raisons paysagères et/ou environnementales*

SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

Dans les secteurs compris dans l'inventaire des zones potentiellement humides, la potentialité du caractère humide de la zone doit être levée par une étude des sols réalisée à la charge du requérant par un hydro-géographe agréé.

En zone A :

1. Seules sont autorisées, les constructions et installations destinées :
 - à l'exploitation agricole ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

En secteur Ap :

2. Seules sont autorisées, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Généralité :

3. A titre exceptionnel, sont autorisées lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides, l'eau potable, ainsi qu'à la production d'énergie.
4. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
6. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
7. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.

Usages et affectations des sols interdits

1. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
2. Les dépôts générant des nuisances olfactives, visuelles ou de nature à compromettre l'environnement.
3. Les sous-sols enterré ou semi-enterré.
4. Les épaves de voitures et d'engins agricoles.

SECTION A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

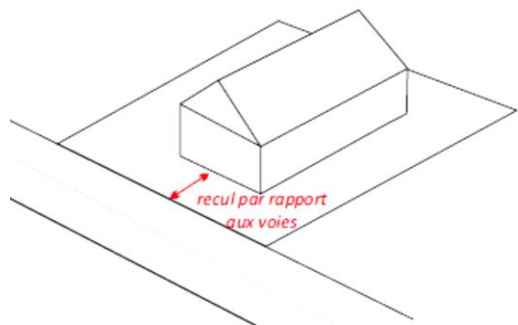
Volumétrie et implantation des constructions

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

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

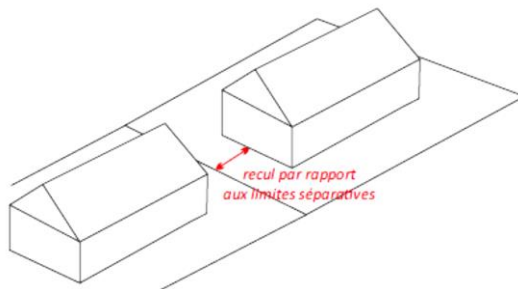
1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

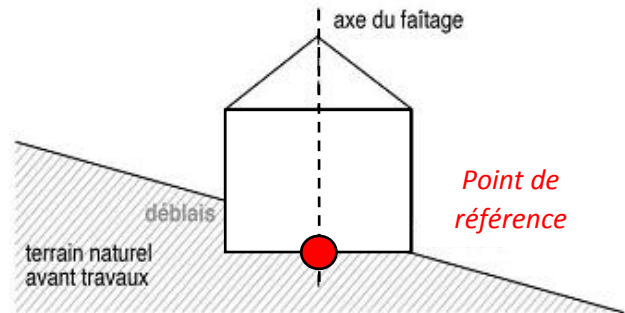
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

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



c. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions principales est de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des unités de stockage est de 20 mètres.
3. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
4. La hauteur des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

Rappel : Les prescriptions ci-contre ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions

Généralités

1. Le débordement des panneaux solaires sur la toiture est interdit.
2. En cas d'implantation de panneaux solaires d'une surface supérieur à 50% du pan concerné de la toiture, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures en remplacement des éléments de couverture.

Matériaux et clôtures

3. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit (constructions et murs de clôtures).
4. Les bois doivent être traités, peints ou vernis et régulièrement entretenus.
5. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
6. Les clôtures implantées en limite des voies ouvertes au public doivent être édifiées à l'alignement.
7. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.
8. Les clôtures doivent être réalisées par une haie vive aux essences variées (non-monospécifique) doublée ou non d'un grillage.
9. Les brises-vues souples sont interdits.

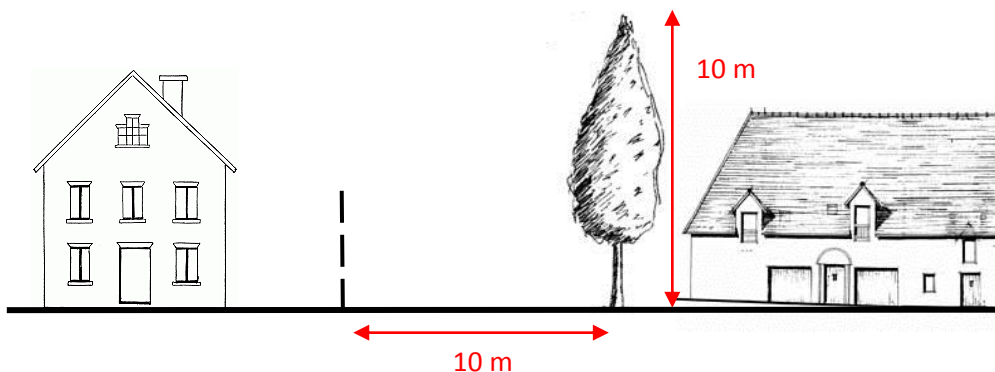
Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.

b. Espaces libres et plantations

1. Les arbres de haut jet ne doivent pas :
 - Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
 - Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.

**Stationnement**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION A3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

a. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

b. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

c. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N

*La **zone N** est à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique et/ou paysager.*

SECTION N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol

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

1. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1), les constructions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des corridors écologiques et des paysages.
2. Dans le tableau ci-dessus, la destination identifiée par le (2), seuls les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (3) sont autorisés
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides, l'eau potable, ainsi qu'à la production d'énergie.
4. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
5. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
6. Dans les zones inondables définies par les plans de prévention des risques d'inondation de l'Yonne et du Serein, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions des règlements de ces documents.

Usages et affectations des sols interdits

1. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
2. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
3. Les dépôts générant des nuisances olfactives, visuelles ou de nature à compromettre l'environnement.
4. Les sous-sols enterré ou semi-enterré.
5. Les épaves de voitures.
6. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

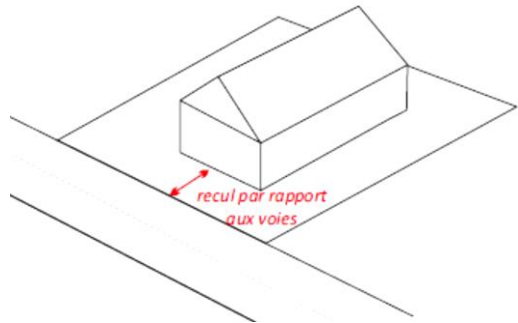
Volumétrie et implantation des constructions

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

a. Implantation des constructions par rapport aux voies

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

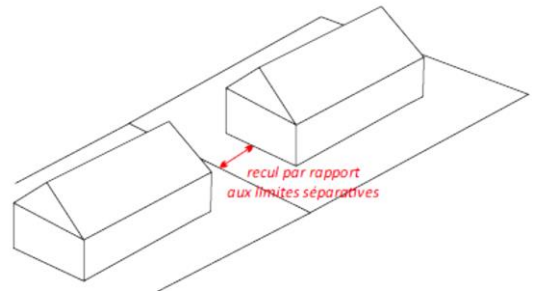
1. Les constructions, hors exploitations agricoles et forestières, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Les constructions des exploitations agricoles et forestières doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.



b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

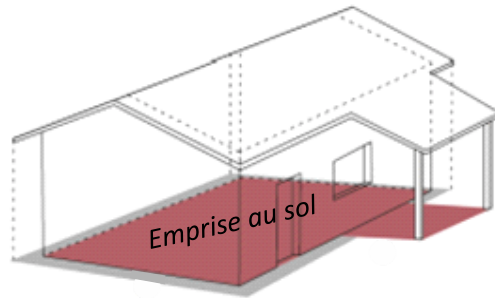
Méthode de calcul : Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - Sur une limite ;
 - Avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 4 mètres.



c. Emprise au sol des constructions

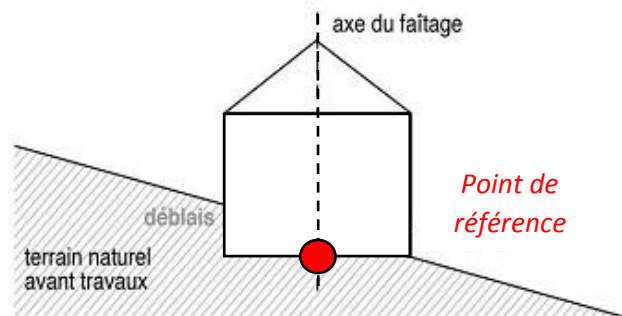
Méthode de calcul : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus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



1. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
2. Les annexes sont limitées à une seule, dans la limite de 25 mètres carrés, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

d. Hauteur des constructions

Méthode de calcul : La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.
2. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Qualité environnementale des constructions

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

b. Aspects extérieurs des constructions

1. Les constructions doivent respecter les dispositions inscrites en zone UB (Section UB2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – b.)

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

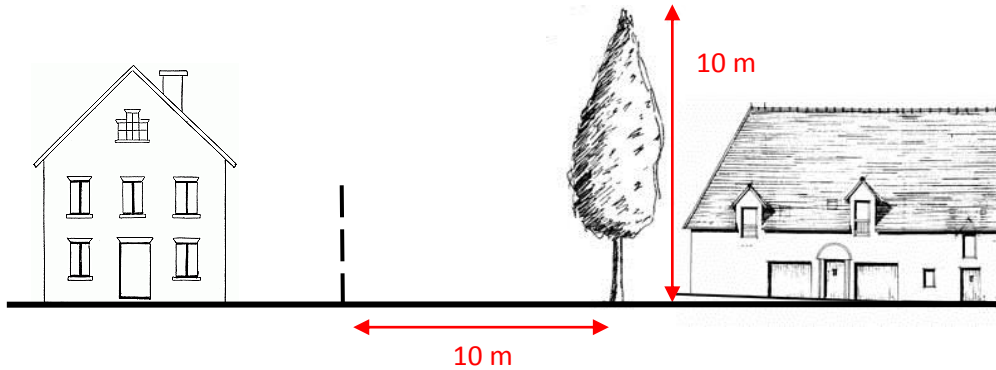
a. Qualité paysagère

1. Doivent être non visible de la voie publique (possibilité de les dissimuler par des plantations à feuillage persistant) : les climatiseurs, les citernes, les antennes paraboliques, les aires de stockages de poubelles et de matériaux à ciel ouvert, les composteurs.
2. Les récupérateurs d'eau doivent être en harmonie avec la construction ou dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.
3. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.
4. Les berges des cours d'eau, les étangs, les mares et les mouillères identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
5. Les travaux effectués sur les constructions identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.

b. Espaces libres et plantations

1. Les arbres de haut jet ne doivent pas :

- Excéder une hauteur maximale de 10 mètres,
- Être implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives.



Stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
5. Les places de stationnement doivent, si possible, être non imperméabilisées.

SECTION N3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
2. Un accès peut être refusé s'il présente un risque (sécurité) ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les éléments naturels plantés (haie vive en clôture, arbre...) peuvent être interdits, coupés ou élagués s'ils présentent un risque ou une gêne pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès.

b. Voies

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

Desserte par les réseaux

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'eau et d'assainissement des organismes compétents.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

a. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

2. Après déclaration en mairie, l'alimentation assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau ne peut être autorisée que pour un arrosage des espaces verts. Une utilisation domestique est interdite (douche, lave-linge, alimentation des toilettes...).
3. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
4. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

b. Assainissement eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs, conformes aux normes et règlements en vigueur.
2. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.
3. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

c. Gestion des eaux pluviales

1. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
2. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou par la mairie.
3. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

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

Annexe 1 : LEXIQUE

EPAVE DE VOITURE

Véhicule non identifiable dont tout laisse à penser qu'il est abandonné ou qui ne peut plus être utilisé pour sa destination d'origine (absence de plaque d'immatriculation, de roues, de portières, de moteur, de tableau de bord, etc.). Les véhicules épaves sont assimilés à des déchets. Ils ne correspondent plus à la définition d'un véhicule au sens du code de la route et sont voués à la destruction.

ANNEXE

Les annexes sont liées par l'usage à une construction, par exemple à l'usage d'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, piscines, abri à bois, etc.)

A la différence d'une extension, une annexe ne permet pas de communiquer (porte) avec la construction principale. Ainsi, une annexe peut être isolée (cabanon, abri de jardin...) ou accolée (garage sans porte communicante, appentis...).

EXTENSION

Les extensions sont liées par l'usage à une construction, par exemple à l'usage d'habitation (garages, véranda, chambre, etc.)

A la différence d'une annexe, une extension est accolée au bâtiment principal et dispose d'un moyen de communication entre les deux constructions (porte).