

Commune de BASSOU

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 10/04/2024
approuvant les dispositions de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bassou,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 10/04/2024



Commune de BASSOU

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Agence Hauts-de-France
(siège social)

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



Agence Grand-Est

Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01



Agence Val-de-Loire

Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39



Agence Seine-Normandie

Parc d'activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28



Agence Sud

Route des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES.....	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _{pv}	41
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	45
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	48
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	55

TITRE 1

DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

ARTICLE 2 : PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

1- les articles d'ordre public

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURE

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1: LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de **Bassou**.

ARTICLE 2 : PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

1- les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15** et **R111-21** du code de l'urbanisme.

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies. L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**.

Les articles **L111-7 et s, L123-6** et **L312-2** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux 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 (R123-5). Elles sont regroupées dans le titre 2 du présent règlement et comprennent :

La **zone UA** : zone à caractère principal d'habitation et d'activités compatibles. Cette zone urbaine comprend :

- un secteur UA_i soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i)
- un secteur UA_I soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

La **zone UB** : C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement est assez récent et de

densité plus faible.

Cette zone urbaine comprend :

- un secteur UBi soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du P.P.R.i
- un secteur UBi soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

La **zone UE** : c'est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette zone économique comprend :

- un secteur UEi soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du P.P.R.i
- un secteur UEI soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La **zone 1AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée par des logements à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.
- La **zone 1AUpv** : zone naturelle peu ou pas équipée, destinée à accueillir les installations liées à la production d'énergies renouvelables.
- La **zone 2 AU** : zone naturelle non équipée où l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitation est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles sont regroupées dans le titre 4 du présent règlement. Il s'agit d'une agricole à préserver de toute construction pour des raisons paysagères

Cette zone agricole comprend :

- un secteur **AI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

- un secteur **Ap** : secteur agricole à préserver de toute construction en raison de leur potentiel paysager

Le secteur **Al** fait l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 (R123-8). Elles sont regroupées dans le titre 5 du présent règlement et comportent :

- un secteur **N** inconstructible.
- un secteur **Nh** autorisant uniquement les extensions mesurées et la création d'annexes à la construction principale
- un secteur **Ni** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.
- un secteur **NL I** à vocation de loisirs, soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

Ces deux derniers secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien,

- **les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver**, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L 130-6, R 130-1, R 130-2 et R 130-16 à R 130-19 du Code de l'Urbanisme.

- **les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

- **les zones relevant de l'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1 11° du Code de l'Urbanisme.

- **les zones de préemption** : périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain en faveur d'une collectivité publique.

- **le périmètre des secteurs situés aux abords de la RD 606**, affectés par le bruit.

- Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.5 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La protection EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. De plus, les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5: DISPOSITIONS DIVERSES

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

3 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

4 – Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111-37 à 43)

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

5 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

6 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 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 – Service Régional de l'Archéologie
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages 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 » (art.1)

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

7 – En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite instituer un droit de préemption urbain sur les zones U et AU de la commune.

TITRE 2
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone correspondant au bâti ancien du bourg, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. La densité des constructions est importante et elle est composée d'une majorité des constructions sont anciennes. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.

Elle comprend :

- un **secteur UA i** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UA I** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.

Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UA i et UA I :

- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions industrielles
- Les parcs d'attractions
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les garages et les sous-sols enterrés

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UA i et UA I :

- Toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1 et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du

Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique
Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie doit présenter une largeur minimale 4 mètres pour l'accès. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum dès lors que la voirie permet de desservir plus d'une construction à usage d'habitation.

Les nouveaux accès directs sur la RD 606 sont interdits.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2-Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer. Dans ce cas, la continuité de l'alignement devra être recrée par un mur de clôture conformément à l'article 11 du présent règlement

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à la voie de desserte au terrain.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage, ou à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Toutefois, les annexes de moins de 15 m² pourront être implantées entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UA i et UA I, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

La hauteur des annexes à la construction principale ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1- Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales .

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bioclimatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2- Toitures et ouvertures

a) Forme des constructions à usage d'activités

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse elle doit avoir une pente minimale de 15°.

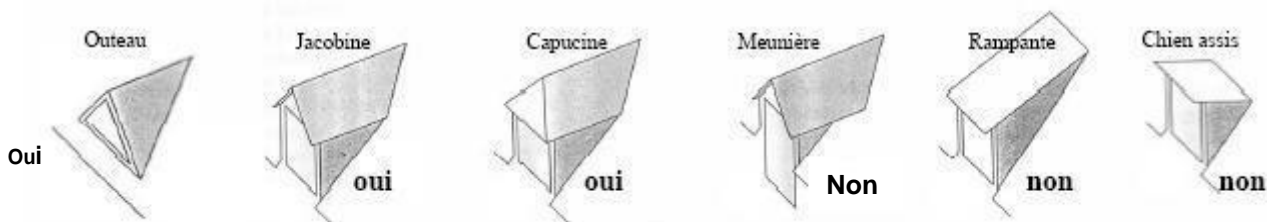
Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

b) Forme des constructions à usage d'habitation et d'annexes

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes outeau, lucarnes à capucines, à jacobines et lucarnes passantes.

Les volets roulants, des constructions à usage d'habitation, visibles depuis le domaine public ne sont autorisés qu'à condition de maintenir les volets extérieurs s'ils sont existants. De plus, le caisson devra soit être installé dans le volume construit soit dans le même plan de la façade.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan des versants.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.



Les constructions doivent comporter au moins deux pans dont la pente devra être supérieure à 30°.

Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que :

- si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie ou de ressource.
- si les constructions remplissent les critères de performances énergétiques ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal ou à un mur existant doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessus.

Les couvertures des constructions à pans seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise n'est autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent également comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 15 m².

3- Les couleurs et les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et de ton pastel tels que la pierre, le bois, le sable.

Les annexes devront être réalisées soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit avec des matériaux de ton bois naturel ou peint. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 15 m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement (beige, couleur terre cuite, vert)

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite de voie, les nouvelles clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage verticale peinte de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

Les murs existants en pierres sèches devront être conservés. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En secteur UA i et UA I, elles devront respecter le règlement du PPRi de l'Yonne annexé au P.L.U.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les dispositions de l'article UA 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel. Cette disposition ne s'applique aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement minimum à laquelle s'ajoutera une place pour 50 m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de

stationnement pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

- Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en longueur et en types d'essences.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Les plantations et les haies doivent être constituées de végétaux d'essences champêtres.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrante des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il est recommandé pour les nouvelles constructions de prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir se raccorder à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle composée de constructions individuelles dans laquelle peuvent s'implanter également s'implanter des équipements publics ou sportifs, mais également certaines activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat.

Elle comprend :

- un **secteur UB I** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UB i** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i).

Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UB i et UB I:

- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions industrielles
- Les parcs d'attractions
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules
- Les carrières.
- Tous travaux, constructions, plantations de haies et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux énumérés à l'article UB2

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UB i et UB I:

- Toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB1 et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, existants à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone.

- Le stationnement isolé de caravane.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie doit présenter une largeur minimale 4 mètres pour l'accès. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum dès lors que la voirie permet de desservir plus d'une construction à usage d'habitation.

Les nouveaux accès directs sur la RD 606 et la RD 164 sont interdits.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2-Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée:

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage, ou à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les annexes de moins de 15 m² devront être implantés entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UB I et UB i, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à pans et 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension du bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Les dispositions de l'article UB 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1- Dispositions générales :

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bioclimatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2- Toitures et ouvertures

a) Forme des constructions à usage d'activités

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse elle doit avoir une pente minimale de 15°.

Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point suivant.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'au moins deux pans dont la pente devra être comprise entre 30° et 45°. Les toitures "terrassé" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie ou de ressource.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.



Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal ou à un mur existant doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessus.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie ou de ressource renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les couvertures des constructions à pans seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent également comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan des versants.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 15 m².

3- Les couleurs et les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et de ton pastel tels que la pierre, le bois, le sable.

Les annexes devront être réalisées soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction, soit avec des matériaux de ton bois naturel ou peint. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 15 m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement (beige, couleur terre cuite, vert).

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite de voie, les nouvelles clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage de couleur sombre doublée d'une haie vive.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

Les murs existants en pierres sèches devront être conservés. En limite séparative, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En secteur UB i, UB I, elles devront respecter le règlement du PPRI de l'Yonne arrêté par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2005 et annexé au P.L.U.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les dispositions de l'article UB 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel. Cette disposition ne s'applique aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement minimum à laquelle s'ajoutera une place pour 50 m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnement pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en longueur et en types d'essences.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,

Les plantations et les haies doivent être constituées de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il est recommandé pour les nouvelles constructions de prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir se raccorder à la fibre optique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Elle comprend :

- un **secteur UE i** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Dans ce secteur, il conviendra de se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.
- un **secteur UE I** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i. Dans ce secteur, il conviendra de se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UE i et UE I:

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'hébergement hôtelier
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol telles que les fermes solaires (sauf en ce qui concerne les éoliennes)
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction de bâtiments ou la réalisation d'aménagements en rapport avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yonne pour les secteurs UE i et UE I::

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif.
- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.

ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 8 m.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES

RÉSEAUX 1- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2-Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

□ ***Eaux résiduaires industrielles:***

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

□ ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Électricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au minimum 5 mètres. Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 80% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs UEi et UEI, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe du P.L.U.

Les dispositions de l'article UE 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les dispositions de l'article UE10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales:

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs (bleu vif, rouge vif...), le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les toitures

Les toitures doivent être constituées:

- Soit de 2 versants minimum et respecter les tons rouges vieillis ou flammés à bruns,
- Soit sous forme de terrasse si :
 - cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...
 - si le toit est dissimulé par un acrotère.

Les façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,

En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites plus haut

Les murs des constructions doivent être recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, bois...)

Sont interdits:

- les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings ...,
- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telle que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Les clôtures en bordure des voies publiques

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées:

- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
- soit d'un grillage de couleur foncée.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2.50 m maximum.

En secteur UE i, UE I, elles devront respecter le règlement du PPRI de l'Yonne arrêté par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2005 et annexé au P.L.U.

Dispositions diverses et clauses particulières:

Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage de bureaux, publics ou privés:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau.

Constructions à usage industriel et artisanal:

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers

Constructions à usage commercial:

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

Hôtel, restaurants:

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.

Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de parcelle non construite.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les aménagements paysagers doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent (proximité du serein)

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrante des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il est recommandé pour les nouvelles constructions de prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir se raccorder à la fibre optique.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone 1AU : zones à vocation d'habitat

La zone 1AUpv : zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif permettant la production d'énergies renouvelables

La zone 2AU : zones à vocation d'habitat à long terme

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone :

Cette zone est destinée à permettre le développement de la commune, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...).

ARTICLE 1AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions industrielles
- Les parcs d'attractions
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules
- Les carrières

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU1 et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Le stationnement isolé de caravane.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,

Une densité minimum de 10 logements à l'hectare sera demandée pour autoriser l'urbanisation.

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie doit présenter une largeur minimale 4 mètres pour l'accès. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum dès lors que la voirie permet de desservir plus d'une construction à usage d'habitation.

Les nouveaux accès directs sur la RD 164 sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2-Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général, les annexes de moins de 10 m², doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage, ou à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Toutefois, les annexes de moins de 15 m² pourront être implantées entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général, les annexes de moins de 15 m², doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à pans et 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de l'article 1AU 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1- Dispositions générales :

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bioclimatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2- Toitures et ouvertures

a) Forme des constructions à usage d'activités

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse elle doit avoir une pente minimale de 15°.

Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

b) Forme des constructions à usage d'habitation et d'annexes

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à au moins deux pans dont la pente devra être comprise entre 30° et 45°.

Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie ou de ressource renouvelables.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal ou à un mur existant doivent respecter les prescriptions du schéma ci-après :



Les couvertures des constructions à pans seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun) ou de ton ardoise.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent également comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan des versants.

3- Les couleurs et les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels et de ton pastel tels que la pierre, le bois, le sable.

Les annexes devront être réalisées soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit avec des matériaux de ton bois naturel ou peint. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement (beige, couleur terre cuite, vert).

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite de voie les nouvelles clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage de couleur sombre doublée d'une haie vive.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

Les murs existants en pierres sèches devront être conservés. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les dispositions de l'article 1AU 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel. Cette disposition ne s'applique aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement minimum à laquelle s'ajoutera une place pour 50 m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnement pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en longueur et en types d'essences.

Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,

Les plantations et les haies doivent être constituées de végétaux d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Une bande paysagère devra être créée conformément au schéma de principe de l'OAP.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrante des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il est recommandé pour les nouvelles constructions de prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir se raccorder à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU_{pv}

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée aux équipements d'intérêt collectif permettant la production d'énergies renouvelables à partir de panneaux photovoltaïques. Son Aménagement est soumis au respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les dispositions du PPRi demeurent applicables dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU_{pv} 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, travaux, ouvrages, installations et utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AU_{pv} 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les installations de production d'électricité photovoltaïque au sol et les équipements techniques qui leur sont directement liés (postes de transformation, locaux techniques, pistes d'accès, citernes d'eau, etc...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU_{pv} 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les accès sur la RD 164 sont interdits.

ARTICLE 1AU_{pv} 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1.- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

a) Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés. ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUpv 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUpv 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUpv 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AUpv 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{pv} 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{pv} 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{pv} 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat, naturel ou bâti.

Les clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées:

- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
- soit d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2.50 m maximum.

ARTICLE 1AU_{pv} 12 : OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU_{pv} 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.

Les aménagements paysagers doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent (proximité du serein).

ARTICLE 1AU_{pv} 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{pv} 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{pv} 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat de la commune.

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation et d'être desservi par l'ensemble des réseaux. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintien intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions ou installations sur ces zones sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative.
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, les annexes de moins de 15 m² pourront être implantées entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général, les annexes de moins de 15 m², doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

Elle comprend un secteur **Ap** correspondant au plateau agricole situé au Nord-Ouest ainsi qu'une partie des terrains situés le long de la RD 606, classés inconstructibles pour des raisons paysagères.

Elle comprend un secteur **AI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Dans ce secteur, il conviendra de se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yonne en zone A I: Dans la zone A uniquement, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Dans le secteur Ap, sont interdites toutes toutes les constructions et installations.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yonne en zone A I, sont admis sous conditions :

Hormis en secteur AI et Ap, dans la zone A:

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar, stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...), les bâtiments commerciaux liés et nécessaires aux exploitations
- les bâtiments d'élevage admis dans la zone doivent être éloignés selon la réglementation, des constructions non agricoles existantes
- la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.
- les constructions et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole, l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Dans toute la zone, hormis dans la zone Ap

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès directs sur la RD 606 et la RD 164 sont interdits.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2-Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toutes les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- à 75 mètres minimum de l'alignement de la RD 606.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en respectant une distance minimum de 5 mètres.

Les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m pour les constructions principales à usage d'habitation.
- 15 mètres pour les constructions à vocation agricole. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur au faitage des constructions annexes indépendantes non liée à l'activité agricole (garages, remises...) ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de l'article A10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1-Dispositions générales

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2-Toitures et ouvertures

a) Pour les bâtiments à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée à au moins un pan dont la pente devra être comprise entre 30° et 45°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les extensions.

Les couvertures des constructions à pans seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun) ou de ton ardoise.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques, d'économie des ressources renouvelables ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent également comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

b) Pour les bâtiments à usage d'agricole

Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pans minimum sauf constructions spéciales (silo, tunnel pour abriter les animaux ou le matériel ...) et seront de ton sombre : ocre-rouge, brun, bleu-gris, vert

L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée. 3- Les couleurs:

a) Pour les constructions à usage d'habitation

La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le sable.

Les couleurs criardes sont interdites.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement.

b) Pour les constructions à usage agricole

Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

4-Les façades

a) Pour les constructions à usage d'habitation

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les annexes devront être réalisées soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit avec des matériaux de ton bois naturel ou peint. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

b) Pour les constructions à usage agricole

Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage d'aspect bois ou tuiles),
Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

5-Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Pour les maisons d'habitations, les clôtures devront être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans le secteur A1, elles devront respecter le règlement du PPRI annexé au P.L.U.

6-Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée

L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique.

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

La **zone N** comprend :

- un secteur **NI**, soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un secteur **Nh** : secteur d'habitation non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentent dans l'espace naturel.
- un secteur **NL I** : secteurs de constructions et d'installations pour les bases de loisirs, les équipements sportifs et les parcs arborés sous réserve du règlement de la zone rouge du PPRi annexé au PLU et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yonne, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Sous réserve du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yonne sont admis sous conditions :

Dans toute la zone, sauf en secteur NI

- la reconstruction à l'identique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soient compatibles avec la préservation de l'environnement.
- Les annexes sont admises, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 15 m² et qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Les abris pour animaux sont admis, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 30 m².

En secteur Nh :

- l'aménagement, la réfection, et les extensions mesurées des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants.
- les annexes non accolées (piscines, garage, abris de jardins, abris à bois...)

En secteur NL I

Les constructions liées et nécessaires aux activités de loisirs, sportives ou dans les parcs arborés.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès directs sur la RD 606 sont interdits.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2-Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies communales.

Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles des marges de recul sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les installations et équipements d'intérêts publics ou d'intérêt général doivent être implantés:

- soit sur la limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh :

Extension des constructions existantes : 20 % maximum de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de l'article N 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM

En secteur Nh :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

En secteur NL I

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de l'article N 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1-Dispositions générales

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2-Toitures et ouvertures

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques, de gestion des ressources renouvelables ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...). Les couvertures des constructions seront de couleur terre cuite (d'orangé à brun), le ton ardoise n'est autorisé que pour les bâtiments qui en étaient précédemment couverts ou pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent également comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

3-Les couleurs et les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la terre cuite, le sable.

Les couleurs criardes sont interdites.

Les annexes devront être réalisées soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit avec des matériaux de ton bois naturel ou peint. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 15 m².

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture, hormis les panneaux solaires, sont interdits.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

4-Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
- soit d'un grillage de couleur foncée.

Dans les secteurs NI et NI.L, elles devront respecter le règlement du PPRI de l'Yonne arrêté par Arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2005 et annexé au P.L.U.

5-Divers

Les dispositions de l'article N 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU, comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

L'utilisation d'essences locales et champêtres est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé