

Révision du Plan Local d'Urbanisme de CHABLIS



Pièce n°5 – Règlement écrit

Dossier approuvé

Table des matières

| | |
|---|----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 4 |
| TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 6 |
| ZONE UA | 7 |
| ZONE UB | 19 |
| ZONE UX | 30 |
| ZONE UV | 39 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 46 |
| ZONE AUA | 47 |
| ZONE 2AU | 57 |
| ZONE AUX | 59 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 67 |
| ZONE A | 68 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 79 |
| ZONE N | 80 |
| LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME | 89 |

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 Les définitions

- Voir à la fin du présent document le lexique national d'urbanisme.

- Définitions complémentaires propres au PLU de Chablis :

S'entendent comme indiqués ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de la zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- En application du code de la construction, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
- Une opération d'ensemble est une opération intégrant des voies ou des espaces communs desservant les constructions principales
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente
 - Dont la surface excède 0,2 m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas,
 - Soit 40m² de la surface de plancher
 - Soit 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.

- Sont considérées comme des annexes :
 - Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière
- Une construction isolée est non accolée à un bâtiment sur la propriété. En revanche, elle peut être adossée à un bâtiment sur la limite séparative.

3 Les modalités d'application

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces
 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Concernant l'implantation par rapport aux voies et entre deux constructions principales présentes sur une même unité foncière, celle-ci se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des règles d'implantation (par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre deux constructions principales présentes sur une même unité foncière) et d'emprise au sol, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et soit la limite de propriété soit la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait et réalisés légalement, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur urbanisé du centre-bourg ancien de Chablis, Milly, Poinchy et Fyé. Ce secteur est essentiellement affecté à l'habitation, aux services et aux activités commerciales, artisanales et de services.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Serein approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.7 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section UA 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|---|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Logement | X | |
| | Hébergement | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | |
| | Restauration | X | |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | |
| | Cinéma | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | |
| | Equipements sportifs | X | |
| | Autres équipements recevant du public | X | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la | X (sous condition) | |

| | | | |
|--|---|--------------------|--|
| | salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. | | |
| | Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière et dans la limite de 60 m ² de surface de plancher | X (sous condition) | |
| | Bureau | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|--------------------|--------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| | | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | X | |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section UA 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

• **De part et d'autre du linéaire commercial protégé :**

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

SECTION UA 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section UA 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ [UA 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL](#)

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, ainsi que du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Serein.

→ [UA 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

Dans la zone UA de Chablis :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 15 m au faîtage

Dans la zone UA de Poinchy, de Milly et de Fyé

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage

La hauteur des antennes, mâts et pylônes ne doit pas excéder 12 m.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

→ **UA 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies si elles sont visibles de la rue.

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

→ **UA 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m si la façade comporte des baies, 1,9 m si la façade est aveugle.

Toutefois, les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante à la date d'approbation du PLU (XXXX). Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

→ **UA 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section UA 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues.

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

MODENATURES

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures, *pans de bois visibles...*),
- Les lucarnes en pierre,
- Les encadrements de baies en pierres,
- Les ferronneries,
- Les ornements de faîtage.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors où elles sont végétalisées.

Les toitures doivent être recouvertes de matériau ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile plate, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

Les façades des constructions principales doivent être soit enduites en totalité soit en jointoiements (*pierre, briques*).

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les murs des autres constructions doivent être :

- Soit enduits, aspect taloché ou gratté en totalité,
- Soit en jointoiements de pierres, briques, ...
- Soit en bardage d'aspect bois,
- Soit en aspect verre non ondulés et non nervurés.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés (voir ci-après le paragraphe « Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier »).

Ils doivent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille verticale et rectiligne.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.
- Dans les espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, elle présentera au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- **Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

. La démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),

- si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.

. Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

. Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- **Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,** doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

Dans le cas de l'élargissement d'un accès existant, les proportions de l'ouverture doivent être respectées, pour cela les piliers de part et d'autre du portail sont conservés ou si nécessaire déplacés d'un maximum de 0.50 m et reconstitués à l'identique

Sous-section UA 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Dans les parcs à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme,** sauf besoin sécuritaire ou d'entretien, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs doit maintenir la qualité paysagère ou écologique de ces espaces. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes situées en limite du parc.

● **Dans les jardins à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**, toute modification des lieux doit maintenir la qualité paysagère ou écologique de ces espaces. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes situées en limite du jardin, les annexes de 15 m² de surface de plancher, les piscines de 30 m² de superficie de bassin.

● **Dans les éléments végétaux protégés au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme (alignements d'arbres, haies)**, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations permettant de maintenir les fonctions paysagères et écologiques. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

● **Dans les espaces de ripisylve repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** la végétation ripisylve doit être préservée dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau. En cas de nécessité impérieuse, les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences semblables au moins en nombre équivalent. Cette dernière notion est limitée aux seuls cas où :

- l'état sanitaire des végétaux et leur position (ex : « arbres couchés » en surplomb du cours d'eau) viennent à mettre en péril l'intégrité de la rive du cours d'eau,
- les travaux ont pour objectif la restauration de la continuité écologique longitudinale et latérale contribuant aux trames vertes et bleues,

Les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences autochtones semblables au moins en nombre équivalent et l'aménagement des berges se fera uniquement par des techniques issues du génie végétal (fascines, lits de plants & plançons, peignes...).

● **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 40m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

● **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage et doivent être localisés de façon à ne pas être visibles depuis la voie ou les espaces publics.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Sous-section UA 2 – 4 – Stationnement

Lorsque cela est possible sans porter atteinte à une construction existante sur la propriété, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Stationnement des vélos :

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

SECTION UA 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section UA 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Soit un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements,
- Soit à un passage commun

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section UA 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- En eau potable par le réseau public,

- En électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ZONE UB

La zone UB correspond au secteur urbanisé offrant de l'habitat individuel de type pavillonnaire. Ce secteur se caractérise par un profil architectural principalement contemporain constituant une extension des bourg anciens de Chablis, Poinchy et Milly.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Serein approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.7 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section UB 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--------------|-------------------|--------------|--------------|
|--------------|-------------------|--------------|--------------|

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole à condition qu'elle se limite à l'extension des constructions existantes | X (sous condition) | |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Logement | X | |
| | Hébergement | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | |
| | Restauration | X | |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | |
| | Cinéma | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | |
| | Equipements sportifs | X | |
| | Autres équipements recevant du public | X | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. | X (sous condition) | |
| | Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière | X (sous condition) | |
| | Bureau | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------------|--------------|--------------|
|-------------------------------|--------------|--------------|

| | | |
|--|--------------------|---|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | X | |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section UB 1 - 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UB 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section UB 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ UB 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de

Boues du bassin versant du Chablisien, ainsi que du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Serein.

→ UB 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

La hauteur des antennes, mâts et pylônes ne doit pas excéder 12 m.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

→ UB 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en retrait de l'alignement de la voie d'au moins 3 mètres,
- Soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains,
- Soit en prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain, ou en limite séparative.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies si elles sont visibles depuis la rue.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

→ UB 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative aboutissant à la voie,
- Soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 5 m si la façade comporte des baies, 3 m si la façade est aveugle.

Les abris de jardin doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adossent à un mur de clôture.

Toutefois, les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante à la date d'approbation du PLU (XXXX).. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

→ **SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section UB 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,

- Des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- 5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- 6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

MODENATURES

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors où elles sont végétalisées.

Les toitures doivent être recouvertes de matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

Les murs des constructions principales d'habitation doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques

Les murs des autres constructions doivent être :

- Soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques
- Soit en bardage d'aspect bois,
- Soit en aspect verre non ondulés et non nervurés.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille verticale et rectiligne, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Sous-section UB 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

● **Dans les parcs à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**, sauf besoin sécuritaire ou d'entretien, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs doit maintenir la qualité paysagère ou écologique de ces espaces. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes situées en limite du parc.

● **Dans les jardins à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**, toute modification des lieux doit maintenir la qualité paysagère ou écologique de ces espaces. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes situées en limite du jardin, les annexes de 15 m² de surface de plancher, les piscines de 30 m² de superficie de bassin.

● **Dans les éléments végétaux protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** (alignements d'arbres, haies), les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations permettant de maintenir les fonctions paysagères et écologiques. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

● **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 40m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

● **Dans les espaces de ripisylve repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** la végétation ripisylve doit être préservée dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau. En cas de nécessité impérieuse, les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences semblables au moins en nombre équivalent. Cette dernière notion est limitée aux seuls cas où :

- l'état sanitaire des végétaux et leur position (ex : « arbres couchés » en surplomb du cours d'eau) viennent à mettre en péril l'intégrité de la rive du cours d'eau,
- les travaux ont pour objectif la restauration de la continuité écologique longitudinale et latérale contribuant aux trames vertes et bleues,

Les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences autochtones semblables au moins en nombre équivalent et l'aménagement des berges se fera uniquement par des techniques issues du génie végétal (fascines, lits de plants & plançons, peignes...).

• **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 25 % d'espace vert (engazonnement ou plantation) par unité foncière.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Sous-section UB 2 – 4 – Stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement non fermé par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement,

- Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est imposé un minimum de 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu en plus, au moins une place de stationnement non couverte banalisée pour trois logements.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.
- La création de commerce dont au moins la moitié de la surface de plancher est dans un bâtiment existant.
- Stationnement des vélos :
- Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

SECTION UB 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section UB 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Soit un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements,
- Soit à un passage commun.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- Comprendre un dispositif de récupération des hydrocarbures,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,

- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section UB 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ZONE UX

Cette zone correspond à la zone d'activité présente à l'ouest du bourg de Chablis.

Elle comprend un secteur UXa situé au nord de la RD235. Dans ce secteur l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Serein approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.7 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION UX 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section UX 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | |
| | Exploitation forestière | | X |

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
| Habitation | Logement à condition qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone | X (sous condition) | |
| | Hébergement | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | |
| | Restauration | X | |
| | Commerce de gros | X | |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | |
| | Cinéma | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | |
| | Equipements sportifs | X | |
| | Autres équipements recevant du public | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie | X | |
| | Entrepôt | X | |
| | Bureau | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------|---------------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |

| | | |
|--|--------------------|---|
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | X | |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section UX 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UX 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section UX 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ UX 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, ainsi que du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Serein.

→ UX 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans le secteur UXa :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère ou à l'égout, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

→ **UX 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 235.

Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 35 m par rapport à l'alignement de la RD 235.

Les constructions s'implanteront en compatibilité avec l'OAP N°3 « Violettes Nord ».

→ **UX 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En limite séparatives avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes ayant une vocation essentiellement économique :
 - les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait, si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 5 m.
 - les constructions principales doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m, si la hauteur de la construction est supérieure à 5 m.
- En limite séparative avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes n'ayant pas une vocation essentiellement économique :
 - les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 m.

Les constructions s'implanteront en compatibilité avec l'OAP N°3 « Violettes Nord ».

→ **UX 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section UX 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Le long de la RD235, le traitement des façades devra qualifier le parcours d'entrée de ville et notamment comporter des ouvertures.

Dans le secteur UXa l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

CLOTURES

Dans l'ensemble de la zone :

La clôture, d'une hauteur maximum de 2 m, est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit,
- De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

En façade sur la RD 235 :

La clôture, d'une hauteur maximum de 2 m, est constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage à maille rigide.

Dans le secteur UXa :

Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront constituées au choix :

- D'une haie
- Dun grillage

La hauteur maximum des clôtures est égale à 1 m

Dans ce secteur l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Dans le secteur UXa l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

Sous-section UX 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Dans les éléments végétaux protégés au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme** (alignements d'arbres, haies), les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations permettant de maintenir les fonctions paysagères et écologiques. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :
 - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
 - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

- **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 40m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

- **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il doit être réalisé des espaces plantés sur au moins 20% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement, ou les espaces accessibles aux véhicules.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Dans le secteur UXa l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Sous-section UX 2 – 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

Dans le secteur UXa l'OAP N°3 « Violettes Nord » vient compléter le règlement.

SECTION UX 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section UX 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,

- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie permettant la circulation des poids lourds et dont l'emprise est d'au moins 8 m.

Si la partie en impasse fait plus de 50 m linéaires, elle doit être aménagée pour que les poids lourds puissent faire demi-tour.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m pour les chaussées à double file et 4,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

Sous-section UX 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

ZONE UV

Cette zone a vocation à accueillir des activités notamment tournées vers la viticulture.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION UV 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section UV 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|--|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Logement | | X |
| | Hébergement | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail sous réserve que ce soit lié à une activité agricole | X (sous condition) | |
| | Restauration | | X |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X |

| | | | |
|--|--|--------------------|---|
| | Cinéma | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | X |
| | Equipements sportifs | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie sous réserve que ce soit lié à une activité agricole | X (sous condition) | |
| | Entrepôt sous réserve que ce soit lié à une activité agricole | X (sous condition) | |
| | Bureau à condition d'être lié à l'activité agricole | X (sous condition) | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | X |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------|---------------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | | X |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : | X (sous condition) | |

| | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | | |
|--|--|--|

Sous-section UV 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UV 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section UV 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ UV 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien.

→ UV 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

→ UV 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Les constructions ainsi que leurs extensions et annexes doivent observer un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

→ UV 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En limite séparatives avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes ayant une vocation essentiellement économique :
 - les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 m.
- En limite séparative avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes n'ayant pas une vocation essentiellement économique :
 - les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m.

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante à la date d'approbation du PLU (XXXXXX).

→ UV 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section UV 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLOTURES

Dans l'ensemble de la zone :

La clôture, d'une hauteur maximum de 2 m, est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit,
- De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Sous-section UV 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il doit être réalisé des espaces plantés sur au moins 20% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement, ou les espaces accessibles aux véhicules.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Sous-section UV 2 - 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

SECTION UV 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section UV 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Sous-section UV 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUA

Cette zone correspond à une zone à urbaniser à court terme ayant vocation à accueillir essentiellement de l'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- AUa1, ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ;
- AUa2, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du programme de logements de la zone AUa1.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. Secteur « Zone AUa » complète le règlement de la zone AUa.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION AUA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section AUA 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|-------------------------|--------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Logement | X | |

| | | | |
|--|--|--------------------|---|
| | Hébergement | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | |
| | Restauration | X | |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | |
| | Cinéma | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | |
| | Equipements sportifs | X | |
| | Autres équipements recevant du public | X | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie | | X |
| | Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière | X (sous condition) | |
| | Bureau | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------|---------------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |

| | | |
|--|--------------------|---|
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | X | |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section AUA 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition qu'au moins 20% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION AUA 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section AUA 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ AUA 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien.

→ AUA 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. Secteur « Zone AUa » complète le règlement de la zone AUa.

La hauteur des antennes, mâts et pylônes ne doit pas excéder 12 m.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

→ **AUA 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions principales.

Les abris de jardin et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

→ **AUA 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Les abris de jardin doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

→ **AUA 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Deux constructions principales non accolées sur une même propriété doivent être distante d'au moins 3 m.

Sous-section AUA 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors où elles sont végétalisées.

Les toitures doivent être recouvertes de matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

FAÇADES ET PIGNONS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.

Les murs des constructions principales d'habitation doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques

Les murs des autres constructions doivent être :

- Soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques
- Soit en bardage d'aspect bois,
- Soit en aspect verre non ondulés et non nervurés.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, 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 sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux biosourcés, renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sous-section AUA 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales et une part d'essences mellifères doit être plantée,

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 40 % d'espace vert (engazonnement ou plantation) par unité foncière.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les clôtures doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

La création d'espaces verts et de plantations sera réalisée en compatibilité avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. Secteur « Zone AUa »

Sous-section AUA 2 – 4 – Stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement non fermé par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être prévu en plus, au moins une place de stationnement non couverte banalisée pour trois logements.

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

SECTION AUA 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section AUA 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.1. « Zone AUa ».

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Soit un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements,
- Soit à un passage commun.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section AUA 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ZONE 2AU

Cette zone correspond à une zone à urbaniser différée ayant vocation à accueillir essentiellement de l'habitat à moyen ou long terme en devant prendre en compte notamment la vue à préserver sur les coteaux.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION 2AU 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 2AU 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure d'évolution du PLU n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

Sous-section 2AU 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2AU 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2AU 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Sous-section 2AU 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

CLOTURES

Les clôtures seront constituées de haies éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement.

Sous-section 2AU 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Sous-section 2AU 2 – 4 – Stationnement

Sans objet.

SECTION 2AU 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 2AU 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Sous-section 2AU 3 - 2 – Desserte par les réseaux

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

ZONE AUX

Cette zone correspond à une zone à urbaniser immédiate ayant vocation à recevoir essentiellement de l'activité.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.2. Secteur « Zone AUX » complète le règlement de la zone AUX.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION AUX 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section AUX 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|---|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Logement à condition qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone | X (sous condition) | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | Hébergement | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | |
| | Restauration | | X |
| | Commerce de gros | X | |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X |
| | Cinéma | X | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | X | |
| | Equipements sportifs | X | |
| | Autres équipements recevant du public | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie | X | |
| | Entrepôt | X | |
| | Bureau | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|--------------------|--------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| Les aires de jeux et de sports ouvertes au public | | X |

| | | |
|---|--------------------|--|
| <p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |
|---|--------------------|--|

Sous-section AUX 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION AUX 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section AUX 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ AUX 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien.

→ AUX 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La gestion de la hauteur des constructions se fera en compatibilité avec l'OAP N°2 « zone AUx ».

→ AUX 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement du Sentier des Gueux (GR de Pays).

→ AUX 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En limite séparatives avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes ayant une vocation essentiellement économique :
 - les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait, si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 5 m.
 - les constructions principales doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m, si la hauteur de la construction est supérieure à 5 m.
- En limite séparative avec les parcelles dans la zone ou avec les zones limitrophes n'ayant pas une vocation essentiellement économique :
 - les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 m.

→ **AUX 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section AUX 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLOTURES

Dans l'ensemble de la zone :

La clôture, d'une hauteur maximum de 2 m, est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit,
- De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

En façade sur le Sentier des Gueux (GR de Pays) :

La clôture, d'une hauteur maximum de 2 m, est constituée de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublés de haies.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Sous-section AUX 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

• **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 40m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

• **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il doit être réalisé des espaces plantés sur au moins 20% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement, ou les espaces accessibles aux véhicules.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Sous-section AUX 2 – 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur superficie.

SECTION AUX 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section AUX 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie permettant la circulation des poids lourds et dont l'emprise est d'au moins 8 m.

Si la partie en impasse fait plus de 50 m linéaires, elle doit être aménagée pour que les poids lourds puissent faire demi-tour.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m pour les chaussées à double file et 4,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

Sous-section AUX 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux terres affectées aux exploitations agricoles de culture, de viticulture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

En outre le P.L.U distingue :

- un **secteur Aaoc** qui couvre les espaces compris dans le périmètre de l'AOC
- un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, qui correspond au **secteur Ad** : site d'accueil des activités liées à la déchetterie au sud du territoire communal
- un **secteur Apa** correspondant aux espaces de dégagement (« la Maladière ») du cône de vue sur la silhouette générale de la ville depuis la Route de Tonnerre (RD 965)

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Serein approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.7 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section A 1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|---|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Sauf dans les secteurs Apa et Aaoc, les constructions pour l'exploitation agricole | X | |
| | Sauf dans les secteurs Apa et Aaoc, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (L 151-11) | X (sous condition) | |
| | Exploitation forestière | | X |
| Habitation | Sauf dans les secteurs Apa et Aaoc, le logement à condition que ce soit nécessaire à l'exploitation agricole | X (sous condition) | |
| | Hébergement | | X |
| Commerce et activités de service | | | X |
| | Restauration | | X |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X |
| | Cinéma | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X |
| | Dans le secteur Ad, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les locaux techniques et industriels | X (sous condition) | |

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
| | des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain et qu'ils ne puissent pas trouver place dans les zones urbaines. | | |
| | Dans la zone A et dans le secteur Aaoc à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'extension des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain et qu'ils ne puissent pas trouver place dans les zones urbaines. | X (sous condition) | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | X |
| | Equipements sportifs | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Industrie | | X |
| | Entrepôt | | X |
| | Bureau | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | X |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------|---------------------|
| Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone. | X (sous condition) | |
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |

| | | |
|--|--------------------|---|
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| les aires de jeux et de sports ouvertes au public | | X |
| Sauf dans les secteurs Apa et Aaoc, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section A 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section A 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ A 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions s'établit en conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien.

Dans le secteur Ad :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation ne peut excéder :

- Soit 40m² de la surface de plancher
- Soit 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Aaoc :

A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, l'extension des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU , non renouvelable par unité foncière.

→ **A 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****POUR LES ANTENNES, PYLONES ET MATS**

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3,5 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère ou à l'égout, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

→ **A 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies.

Toutefois sauf pour les constructions agricoles, il est imposé :

- Un recul d'au moins 75 m de l'axe de la RD 965
- Un recul d'au moins 75 m de l'axe de la RD 91, au sud de la RD 965.
- Un recul d'au moins 25 m de l'axe de la RD 91 au nord de la RD 965.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Dans le secteur Ad :

Les constructions ainsi que leurs extensions et annexes doivent s'implanter :

- Soit en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie,
- Soit dans le prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain, ou en limite séparative.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions peuvent s'implanter librement.

Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

→ A 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

Pour les constructions autres que les habitations, ce retrait minimal est porté à 30 m en limite avec une propriété en zone urbaine dont la vocation principale est l'habitation.

Toutefois l'implantation en limite est toujours autorisée si la construction s'adosse à une construction agricole existante sur la limite.

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

Dans le secteur Ad :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

→ A 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à moins de 5 m d'un bâtiment d'exploitation agricole ou intégrées au bâtiment d'exploitation agricole.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

Sous-section A 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

A l'exception du secteur Ad, les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 50°. Des toitures à plus faibles pentes peuvent être autorisées si les contraintes techniques propres à l'activité le justifient.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les vérandas et les bâtiments de moins de 20 m².

Les toitures doivent être de couleur tuile.

Les murs doivent être

- Soit enduits en totalité, soit en jointoiment de pierres, soit en appareillage de pierres sèches, soit en bois naturel
- Soit être de couleur :
 - Gris soutenu,
 - Marron,
 - Vert foncé.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les aménagements et extensions modérées des constructions existantes pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

CLOTURES

Les clôtures doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

● **Les murs de clôture existants repérés au document graphique**, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

Dans le cas de l'élargissement d'un accès existant, les proportions de l'ouverture doivent être respectées, pour cela les piliers de part et d'autre du portail sont conservés ou si nécessaire déplacés d'un maximum de 0.50 m et reconstitués à l'identique

Sous-section A 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

● **Dans les éléments végétaux protégés** au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme (alignements d'arbres, haies), les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations permettant de maintenir les fonctions paysagères et écologiques. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

● **Dans les espaces de ripisylve** repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme la végétation ripisylve doit être préservée dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau sauf en cas de nécessité impérieuse. Cette dernière notion est limitée aux seuls cas où :

- l'état sanitaire des végétaux et leur position (ex : « arbres couchés » en surplomb du cours d'eau) viennent à mettre en péril l'intégrité de la rive du cours d'eau,
- les travaux ont pour objectif la restauration de la continuité écologique longitudinale et latérale contribuant aux trames vertes et bleues,

Les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences autochtones semblables au moins en nombre équivalent et l'aménagement des berges se fera uniquement par des techniques issues du génie végétal (fascines, lits de plants & plançons, peignes...).

- **Dans les zones humides avérées repérées au document graphique**, sont interdits :
 - tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
 - la création de plans d'eau artificiels ;
 - les nouveaux drainages ;
 - les dépôts divers ;
 - l'imperméabilisation des sols.

- **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 40m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

- **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Apa et Aoc :

Les aires de stationnement collectives liées aux constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles doivent intégrer des plantations.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Dans le secteur Ad:

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Sous-section A 2 – 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

SECTION A 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section A 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Sous-section A 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs non équipés constituant un espace naturel à dominante boisée qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

En outre le PLU distingue :

- un **secteur NAoc** à Fyé dans lequel les extensions des constructions existantes ne sont pas permises, seules les annexes de superficie limitée y sont autorisées.
- un **secteur Nh** qui a vocation à accueillir une activité d'hébergement hôtelier au Nord de Chablis.
- un **secteur Npr** qui couvre les espaces de prairie
- un **secteur Naoc** qui couvre les espaces compris dans le périmètre de l'AOC

Cette zone est notamment concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Serein approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2019, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.7 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Ruissellement et de Coulées de Boues du bassin versant du Chablisien, appliqué par anticipation par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2011, dont il convient de consulter le zonage détaillé et le règlement en annexe 6.6 du présent PLU. La délimitation de ses différentes zones est également reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe 6.1.B du présent PLU.
- Le secteur de nuisance sonore.

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions relatives aux éléments ci-dessus.

SECTION N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section N1 – 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

| Destinations | Sous destinations | Autorisation | Interdiction |
|--|---|--------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole sous réserve d'être localisée dans des constructions existantes et annexes limitées dans la zone N et dans la zone Npr. | X (sous condition) | |
| | Exploitation forestière sous réserve d'être localisée dans des constructions existantes | X (sous condition) | |
| Habitation | Logement à condition que ce soit nécessaire à l'activité autorisée dans le secteur Nh. A Fyé, dans la zone NAaoc, seules les annexes au logement dans la limite de 15 m ² au total. | X (sous condition) | |
| | Hébergement | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | X |
| | Restauration | | X |
| | Commerce de gros | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique seulement autorisé dans le secteur Nh | X (sous condition) | |
| | Cinéma | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés aux équipements existants. | X (sous condition) | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | X |
| | les équipements sportifs à condition d'être localisé dans des constructions existantes ou de ne pas nécessiter de construction | X (sous condition) | |
| | Autres équipements recevant du public | | X |
| | | | |
| | Industrie | | X |
| | Entrepôt | | X |

| | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | Bureau | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | X |

| Usages et affectations du sol | Autorisation | Interdiction |
|--|---------------------|---------------------|
| La création ou l'agrandissement des terrains de camping, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. | X | |
| La création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. | | X |
| Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). | | X |
| Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes. | | X |
| Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. | | X |
| les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. | X (sous condition) | |
| Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. | X (sous condition) | |

Sous-section N 1 – 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section N 2 – 1 – Volumétrie et implantation des constructions

→ N 2 – 1 – 1 EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, excepté dans le secteur NAaoc situé à Fyé, les annexes ne peuvent excéder 30 m² au total.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière, y compris des annexes, piscines et terrasses.

Dans le secteur Npr :

L'emprise au sol des constructions (abris pour animaux) ne peut excéder 15 m².

Dans le secteur NAaoc situé à Fyé, les annexes ne peuvent excéder 15 m² au total.

→ N 2 – 1 – 2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

La hauteur ne doit pas excéder 7 m.

Dans le secteur Npr :

La hauteur ne doit pas excéder 3 m.

L'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

→ **N 2 – 1 – 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est imposé un recul d'au moins 75 m de l'axe de la RD 965 sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements collectifs liés à la desserte réseau ou nécessaires aux infrastructures routières.

Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois lorsque que sur la propriété ou sur un terrain à proximité et riverain de la voie une construction principale est édiflée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

Dans le secteur Nh :

Les constructions s'implantent librement.

→ **N 2 – 1 – 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et aménagements doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Npr :

Pour les constructions destinées à l'hébergement d'animaux, ce retrait minimal est porté à 30 m en limite avec une propriété en zone dont la destination est essentiellement l'habitation.

Dans le secteur Nh :

Les constructions s'implantent librement.

→ **N 2 – 1 – 5 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale.

Dans le secteur Nh :

Les constructions s'implantent librement.

Sous-section N 2 – 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

LES CLOTURES :

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Dans le secteur Nh :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de barrière bois,
- soit d'une haie d'essences variées et locales éventuellement accompagnée d'un grillage noyé dans la haie.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Sous-section N 2 – 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

● **Dans les éléments végétaux protégés** au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme (alignements d'arbres, haies), les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations permettant de maintenir les fonctions paysagères et écologiques. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

● **Dans les espaces de ripisylve** repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme la végétation ripisylve doit être préservée dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau sauf en cas de nécessité impérieuse. Cette dernière notion est limitée aux seuls cas où :

- l'état sanitaire des végétaux et leur position (ex : « arbres couchés » en surplomb du cours d'eau) viennent à mettre en péril l'intégrité de la rive du cours d'eau,
- les travaux ont pour objectif la restauration de la continuité écologique longitudinale et latérale contribuant aux trames vertes et bleues,

Les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences autochtones semblables au moins en nombre équivalent et l'aménagement des berges se fera uniquement par des techniques issues du génie végétal (fascines, lits de plants & plançons, peignes...).

● **Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique**, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

● **Dans les zones humides avérées repérées au document graphique**, sont interdits :

- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- les nouveaux drainages ;
- les dépôts divers ;
- l'imperméabilisation des sols.

● **Dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau**, le caractère naturel des berges et des espaces de divagation des cours d'eau doit être préservé en évitant

notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

Dans le secteur Nh :

80% du terrain doit rester non imperméabilisé.

Sous-section N 2 – 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

SECTION N 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section N 3 – 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Sous-section N 3 – 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES A CARACTERE « DOMESTIQUE »

Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'une habitation « non raccordable » au sens du L.1331-1 du code de la santé publique, les eaux usées doivent être épurées un dispositif de traitement non-collectif. Les installations seront maintenues en bon état et conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Le schéma Directeur d'Assainissement, en cours de modification, et le règlement du service d'assainissement fixent les conditions techniques et économiques du raccordement des immeubles.

EAUX USEES A CARACTERE « NON-DOMESTIQUE »

Les eaux usées générées par les activités artisanales, agricoles ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité locale compétente et son éventuel exploitant est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.

EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales sont définis par le volet « pluvial » du schéma directeur d'assainissement en cours de modification. Le zonage pluvial fixe en différent secteur de la commune les prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire), d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre,...

LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015)

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5. Emprise au sol

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

6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10. Limites séparatives

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

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.