

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	51

AVANT PROPOS

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

- ✚ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ✚ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ✚ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ✚ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- ✚ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ✚ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- ✚ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ✚ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ✚ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

*Article L151-8 du Code de l'urbanisme
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R123-1 à R123-14-1 ancien du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

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

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

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de la législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 3 : division du territoire en zones

Article R123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones U et cinq secteurs sont identifiés :

- *La zone UA, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt, d'activités agricoles et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.*
- *La zone UB, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt, d'activités agricoles et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine de la commune.*
- *Le secteur UAa, spécifique à l'exploitation agricole au centre bourg.*
- *Le secteur UAe, spécifique aux équipements collectifs ou de services publics.*
- *Le secteur UBa, spécifique au lotissement situé rue du Vivier, au début et à la fin de la rue du Vallon, rue du Sentier et rue du Saule Brulé.*

- *Le secteur UBb, spécifique à une zone dont l'alimentation en eau potable peut nécessiter la mise en place d'un surpresseur à la charge des constructeurs.*
- *Le secteur UBe, spécifique aux équipements collectifs ou de services publics.*
- *La zone UX, vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celle nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*

Article R123-6 ancien du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Trois secteurs sont identifiés sur Cheny :

- *Le secteur 1AUa voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*
- *Le secteur 1AUb voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*
- *Le secteur 2AU à urbaniser à long terme.*

Article R123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Une zone et un secteur A sont identifiés :

- *La zone A destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*
- *Le secteur Ap à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Article R123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Une zone et deux secteurs N sont identifiés :

- *La zone N à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et destinées à accueillir les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*
- *Le secteur Ne spécifique aux activités de loisirs.*
- *Le secteur Nj spécifique aux abris de jardins.*

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : dispositions diverses

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

La zone UA, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune. Deux secteurs sont identifiés :

- Le secteur UAa, spécifique à l'exploitation agricole au centre bourg.
- Le secteur UAe spécifique aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UA1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions d'activités d'une superficie supérieure à 500 m².
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes.
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans le secteur UAa :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article UA2.

Dans le secteur UAe :

- Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

ZONE UA

Article UA2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones à l'exception du secteur UAe :

1. Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.
2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
3. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yonne, de l'Armançon et du Serein.
4. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
5. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
7. Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

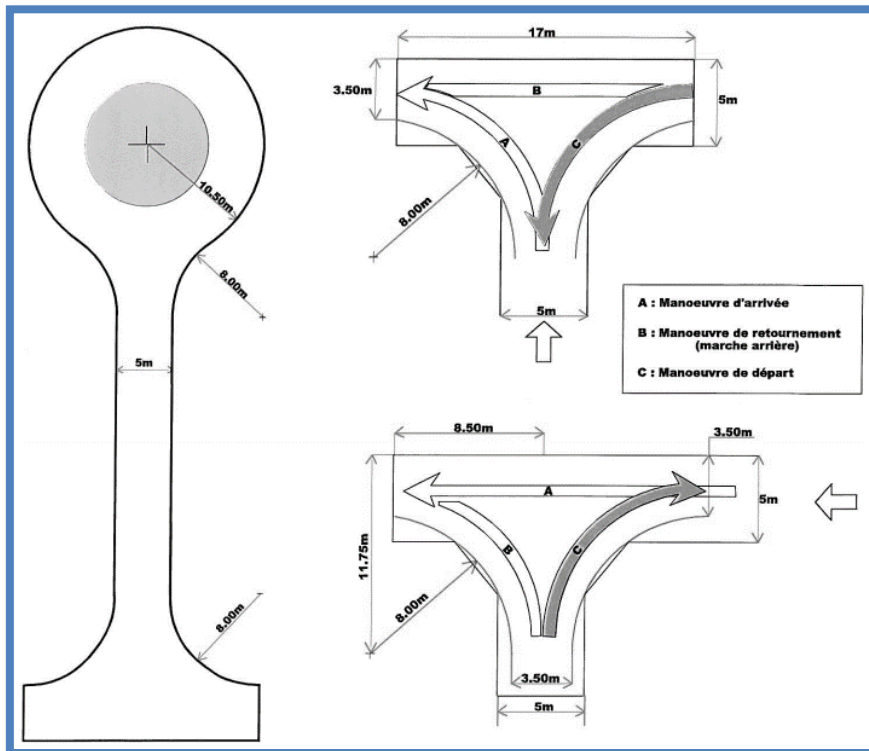
Article UA3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres.

ZONE UA

3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément au schéma ci-dessous :



Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 4 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ZONE UA

Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

ZONE UA

14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

Article UA5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- avec un recul minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Article UA8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

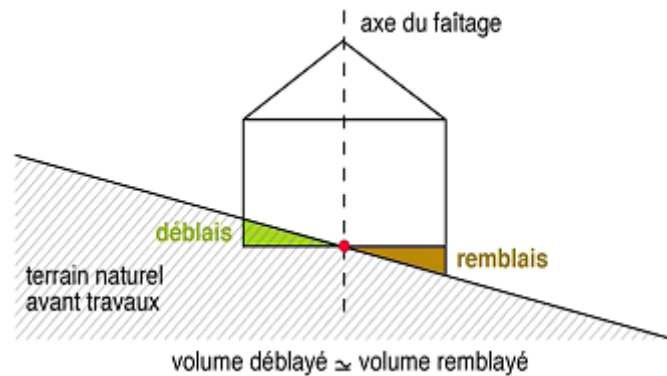
Article UA9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE UA

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de R+1+C dans la limite de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le même style que la construction principale, exceptées pour les vérandas.
3. Les constructions de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) sont interdites.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ZONE UA

Forme des toitures

4. Les toits à une pente et les toitures terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux.
5. Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 40°.
6. Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que sur les bâtiments du type R + 1 + combles et à la condition que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Couverture des toitures

7. Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles mécaniques petit moule, soit en tuiles plates vieillies avec un minimum de 22 unités/m², soit en ardoise. Les couvertures métalliques sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies et qu'elles présentent une finition pré-laquée.
8. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
9. En cas d'installations de panneaux solaires sur plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture, ceux-ci doivent être implantés sur le pan entier de la toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

10. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
11. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
12. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
13. Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
14. Les bardages doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.

Ouvertures et menuiseries

15. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées ;
 - de fenêtres de toit.
16. Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
17. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
18. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
19. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

ZONE UA

Clôtures

20. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
21. La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,8 mètre.
22. Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées :
 - soit par des murs de même ton que la façade de la construction principale ;
 - soit par un mur bahut surmontée d'éléments à claire voie en bois ou en métal.
23. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
24. Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
25. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
26. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures à proximité immédiate des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

27. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
28. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou égout des toitures.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article UA13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (se référer au Guide technique simplifié du C.R.P.F. de Bourgogne joint en annexe).

Article UA14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE UA

Article UA15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

La zone UB, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine de la commune. Trois secteurs sont identifiés :

- Le secteur UBa, spécifique au lotissement situé rue du vivier, au début et à la fin de la rue du vallon, rue du sentier et rue du saule brulé.
- Le secteur UBb, spécifique à une zone dont l'alimentation en eau potable peut nécessiter la mise en place d'un surpresseur à la charge des constructeurs.
- Le secteur UBe, spécifique aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UB1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB et le secteur UBa :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes.
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans le secteur UBe :

Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

ZONE UB

Article UB2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.
2. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
3. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yonne, de l'Armançon et du Serein.
4. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
5. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
7. Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

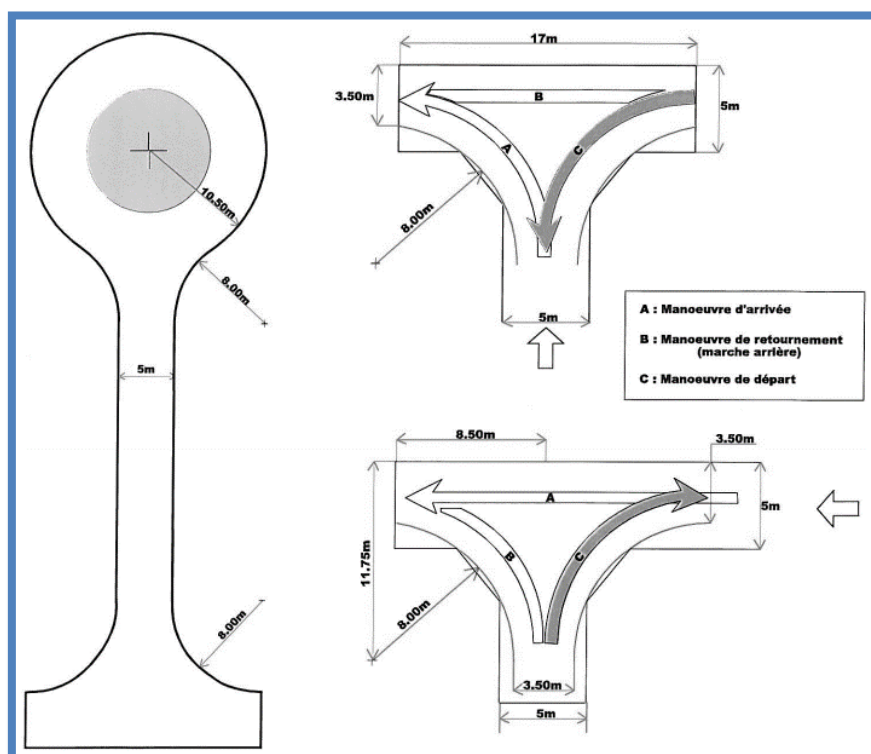
Article UB3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres.

ZONE UB

3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément au schéma ci-dessous :



Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 4 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

ZONE UB

3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

ZONE UB

Divers

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

Article UB5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article UB7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur au faitage peuvent être implantées en limites séparatives.
2. Les autres constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.

Article UB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

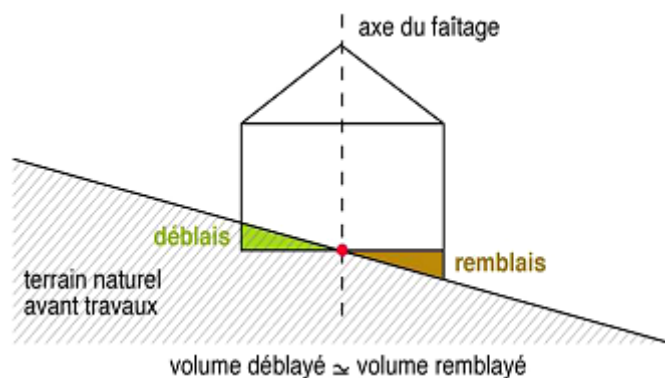
Article UB9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE UB

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de R+1+C dans la limite de 15 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le même style que la construction principale, exceptées pour les vérandas.
3. Les constructions de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) sont interdites.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ZONE UB

Forme des toitures

4. Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux.
5. Les toitures terrasses sont autorisées.
6. Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 40° pour les bâtiments principaux et 30° pour les annexes.
7. Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que sur les bâtiments du type R+1+C et à la condition que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Couverture des toitures

8. Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles mécaniques petit moule, soit en tuiles plates vieilles avec un minimum de 22 unités/m², soit en ardoise. Les couvertures métalliques sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies.
9. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
10. En cas d'installations de panneaux solaires sur plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture, celles-ci doivent être implantées sur le pan entier de la toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

11. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
12. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
13. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
14. Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
15. Les bardages doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.

ZONE UB

Clôtures

16. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
17. La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,8 mètre.
18. Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées :
 - soit par des murs de même ton que la façade de la construction principale ;
 - soit par un mur bahut surmontée d'éléments à claire voie en bois ou en métal.
19. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
20. Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
21. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
22. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Dans le secteur UBa :

23. La hauteur maximale des murs bahut et leur grillage ne peut excéder 1,5 mètres et doivent être cachés par une haie végétale.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

24. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées ;
 - de fenêtres de toit.
25. Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
26. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
27. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
28. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

29. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
30. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou égout des toitures.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UB12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ZONE UB

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent occuper au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (se référer au Guide technique simplifié du C.R.P.F. de Bourgogne joint en annexe).

Article UB14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UB16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article UX1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

Article UX2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

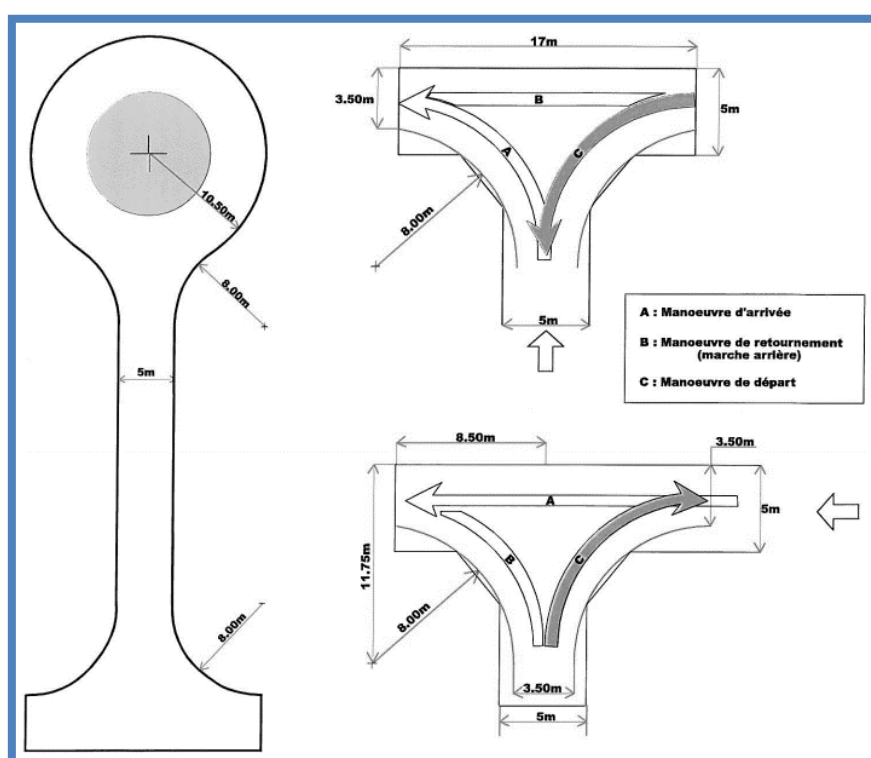
1. **Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.**
2. **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yonne, de l'Armançon et du Serein.**
3. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité économique ou la qualité paysagère du site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

ZONE UX

Article UX3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément au schéma ci-dessous :



Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 4 mètres.

ZONE UX

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UX4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

ZONE UX

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

Article UX5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UX6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ZONE UX

Article UX7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives si les mesures sont prises pour éviter de la propagation d'incendies (mur coupe-feu);
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UX8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

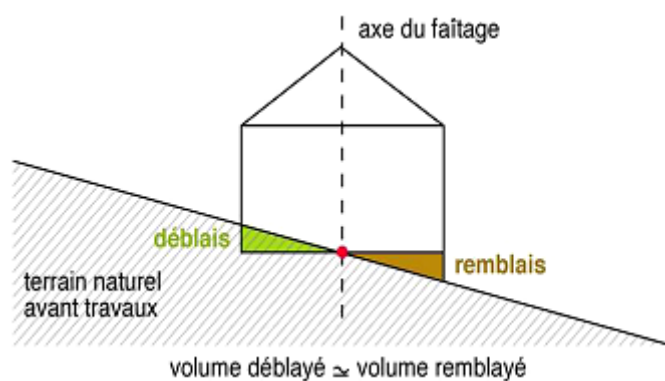
Non réglementé.

Article UX9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.
2. La hauteur maximale ne peut excéder 20 mètres si l'activité le nécessite absolument.

ZONE UX

Article UX11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

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

Couverture des toitures

2. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
3. En cas d'installations de panneaux solaires sur plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture, ceux-ci doivent être implantés sur le pan entier de la toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

4. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
5. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.
6. Les couleurs vives doivent être utilisées de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent pas couvrir de surfaces importantes.
7. Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'une haie éventuellement doublée d'une grille ou grillage à maille rigide posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
8. Les clôtures implantées en limite de zone U, A et N doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage posé ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.
9. Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

10. L'espace situé entre la voie de desserte et la façade qui en est la plus rapprochée doit être réservé exclusivement aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers, les dépôts y sont interdits.
11. En cas de dépôts aériens, les clôtures implantées en limites séparatives doivent être opaques et de préférence végétales

ZONE UX

Article UX12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.
4. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.

Article UX13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent occuper au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir en annexe le Guide technique simplifié du C.R.P.F. de Bourgogne joint en annexe).

Article UX14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UX15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UX16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

Deux secteurs sont identifiés sur Cheny :

- Le secteur 1AUa voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.
- Le secteur 1AUb voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics, avec comme objectif de favoriser la mixité sociale.

Article 1AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes.
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Article 1AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. **Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).**
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
3. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
5. Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

ZONE 1AU

En secteur 1AUa :

Dans ce secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :

- 100 % du programme doit être affecté à des logements individuels.

En secteur 1AUb :

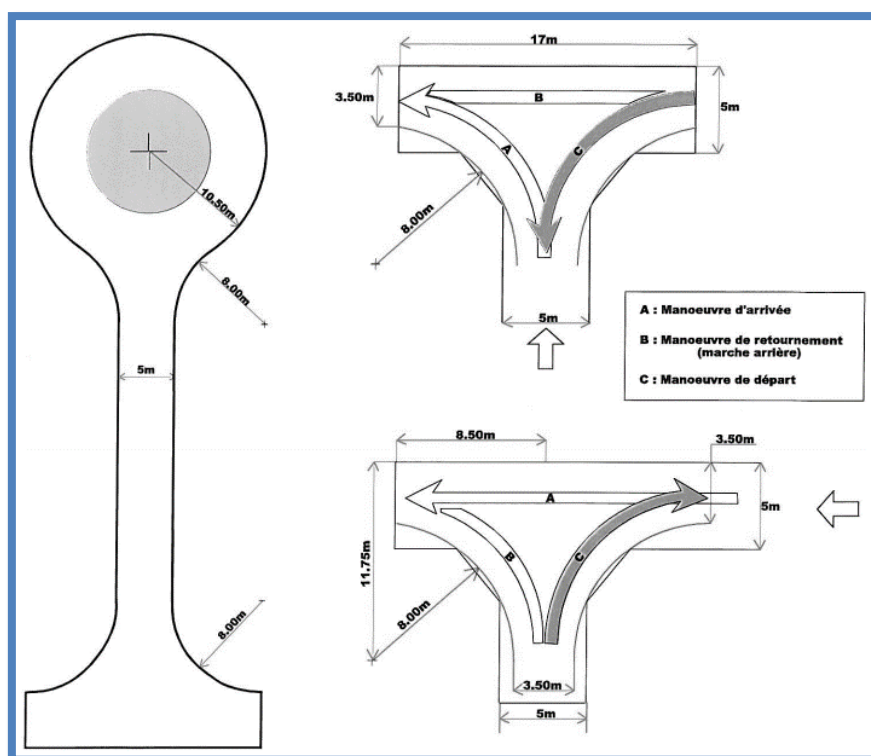
Dans ce secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :

- 20 % du programme doit être affecté à des logements sociaux.

Article 1AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément au schéma ci-dessous :



ZONE 1AU

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 4 mètres.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

ZONE 1AU

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

Article 1AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ZONE 1AU

Article 1AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur au faîtage peuvent être implantées en limites séparatives.
2. Les autres constructions doivent être implantées soit :
 - en limites séparatives ;
 - avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de façades aveugles ;
 - avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.

Article 1AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

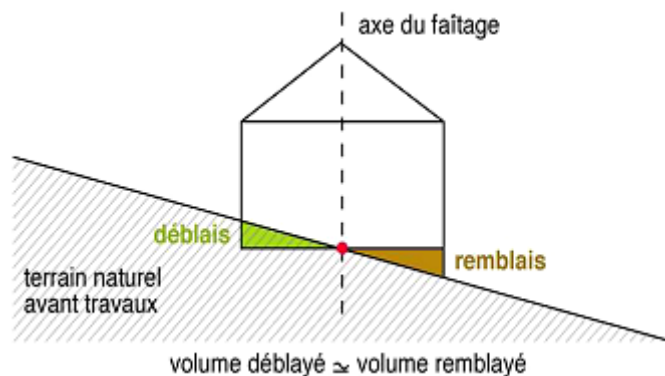
Article 1AU9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE 1AU

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de R+1+C dans la limite de 15 mètres au faîte.
2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le même style que la construction principale, exceptées pour les vérandas.
3. Les constructions de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) sont interdites.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ZONE 1AU

Forme des toitures

4. Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux.
5. Les toitures terrasses sont autorisées.
6. Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 40° pour les bâtiments principaux et 30° pour les annexes.
7. Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que sur les bâtiments du type R+1+C et à la condition que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Couverture des toitures

8. Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles mécaniques petit moule, soit en tuiles plates vieillies avec un minimum de 22 unités/m², soit en ardoise. Les couvertures métalliques sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies.
9. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
10. En cas d'installations de panneaux solaires sur plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture, celles-ci doivent être implantées sur le pan entier de la toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

11. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
12. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
13. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
14. Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
15. Les bardages doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.

Clôtures

16. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
17. La hauteur maximale des murs bahuts est de 0,8 mètre.
18. Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées :
 - soit par des murs de même ton que la façade de la construction principale ;
 - soit par un mur bahut surmontée d'éléments à claire voie en bois ou en métal.
19. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
20. Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
21. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
22. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

ZONE 1AU

Ouvertures et menuiseries

23. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées ;
 - de fenêtres de toit.
24. Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
25. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
26. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
27. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

28. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.
29. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou égout des toitures.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article 1AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent occuper au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir en annexe le Guide technique simplifié du C.R.P.F. de Bourgogne joint en annexe).

Article 1AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ZONE 1AU

Article 1AU16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone :

Le secteur 2AU est destiné à être urbanisé à long terme à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme en application du troisième alinéa de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Article 2AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics sont interdites.

Article 2AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan local d'urbanisme en application du troisième alinéa de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Article 2AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A réglementer lors de la modification du PLU.

Article 2AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A réglementer lors de la modification du PLU.

Article 2AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

ZONE 2AU

Article 2AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Article 2AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU9 : l'emprise au sol des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU10 : la hauteur maximale des constructions

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

A régler lors de la modification du PLU.

Article 2AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

A régler lors de la modification du PLU.

ZONE 2AU

Article 2AU16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A régler lors de la modification du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Une zone et un secteur A sont identifiés :

- La zone A destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- Le secteur Ap à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ap :

1. **Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.**
2. **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yonne, de l'Armançon et du Serein.**
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

ZONE A

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

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

Accès

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

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

ZONE A

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

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ZONE A

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD91.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.
3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux autres routes.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

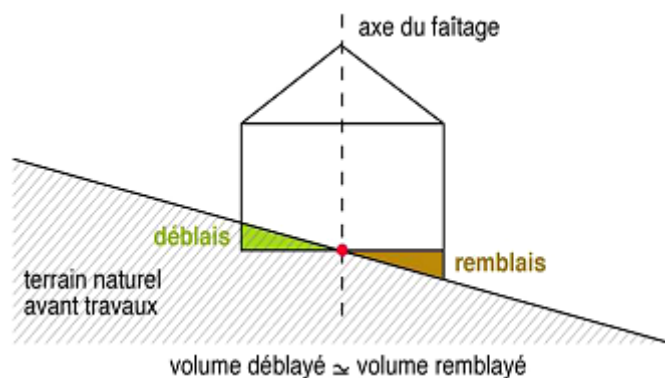
Article A9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ZONE A

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation de carrières est de 10 mètres.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le même style que la construction principale, exceptées pour les vérandas.
3. Les constructions de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) sont interdites.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures

4. Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.
5. Les acrotères et les frontons destinées à cacher la toiture sont interdits a moins de faire le tour du bâtiment.
6. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

ZONE A

7. En cas d'installations de panneaux solaires sur plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture, celles-ci doivent être implantées sur le pan entier de la toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Façades et clôtures

8. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
9. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
10. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
11. Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
12. Les bardages doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
13. L'emploi d'une finition brillante ne doit pas excéder 20 % de la superficie des façades.
14. Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
15. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
16. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
17. Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
18. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
19. L'absence de clôtures est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

20. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

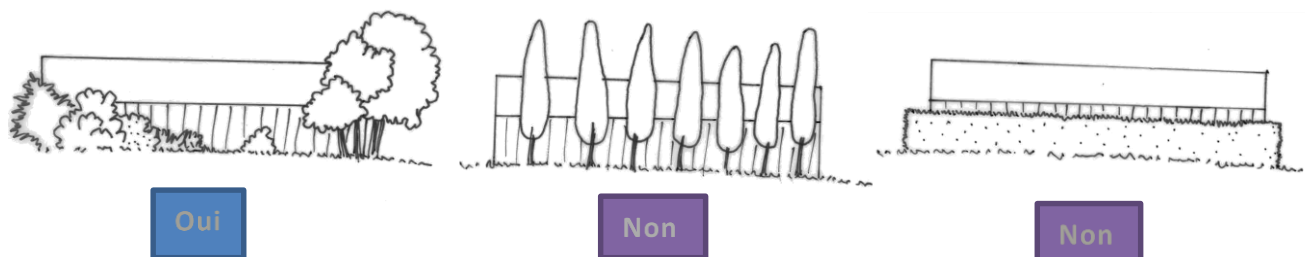
Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

ZONE A

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (se référer au Guide technique simplifié du C.R.P.F. de Bourgogne joint en annexe).
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage :



Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

La zone N à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et destinées à accueillir les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Deux secteurs sont identifiés :

- Le secteur Ne spécifique aux activités de loisirs.
- Le secteur Nj spécifique aux abris de jardins.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.
- Les caravanes.
- Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions communes à la zone N et au secteur Ne :

1. **Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.**
2. **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yonne, de l'Armançon et du Serein.**
3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics (et de loisirs) sont autorisées :
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition que financière et techniquement les installations et les constructions ne soient possibles dans les autres zones.

En secteur Nj :

4. Les abris de jardins sont autorisés à condition :
 - de ne pas être susceptibles de permettre l'usage d'habitation ;
 - d'être entourés de plantations ;
 - d'être édifiés dans des jardins ou des vergers.

ZONE N

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

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

Accès

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

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

ZONE N

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

Eaux usées

8. La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques.
9. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.
10. Les eaux usées traitées doivent être évacuées avec un débit maximum de 5 litres/seconde.
11. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Eaux pluviales

12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux de pluie dans le milieu naturel sera la règle générale (notion de rejet zéro).
13. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
14. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, pour une pluie de retour 10 ans.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Divers

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

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux routes départementales.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux autres routes.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

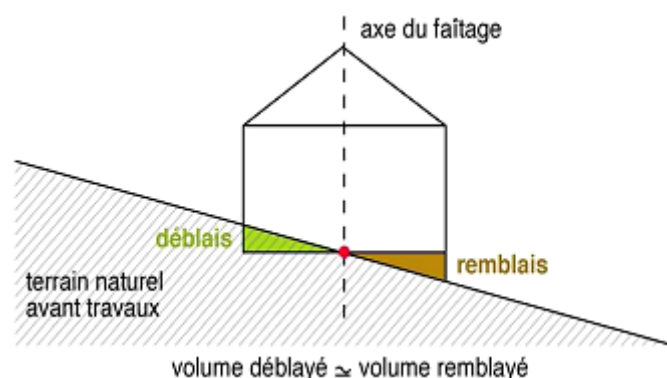
Non règlementé.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m².

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation de carrières est de 10 mètres.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les façades des constructions nécessaires à l'exploitation de carrières supérieures à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
3. Les acrotères et frontons destinées à cacher la toiture des constructions nécessaires à l'exploitation de carrières sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

Non réglementé.

Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
3. Dans les secteurs et éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
3. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges de l'Yonne et de l'Armançon, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;

- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
4. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit de l'Yonne et de l'Armançon, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.

5. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :
- l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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