

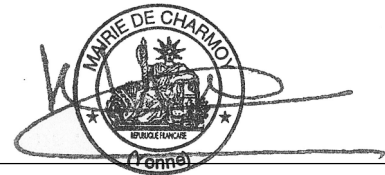
COMMUNE DE CHARMOY

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à
la délibération du 9 novembre 2007
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



PLU prescrit le : 4 octobre 2002

POS approuvé le : 9 juin 1981

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
- Zone UA	7
- Zone UB	13
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
- Zone 1AU	19
- Zone 2AU	24
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
- zone A.....	26
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	31
- zone N	31
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	36
VII. EMPLACEMENTS RESERVES	37
VIII. ANNEXES	38
- Places de stationnement	38

Préambule :

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit : *Art R.123-4 et R.123-9.*
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Charmoy, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire à partir du 1^{er} octobre 2007 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique:

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes

sont dispensés de toute formalité, au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

C) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

D) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

E) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (*Art R.123-5*) et en zones à urbaniser « AU » (*Art R.123-6*), zones agricoles « A » (*Art R.123-7*), zones naturelles et forestières « N » (*Art R.123-8*).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- la **zone UA** : C'est la zone urbaine à vocation d'habitat au caractère architectural traditionnel. Elle accueille également des constructions à usage d'activités commerciales et artisanales.

Elle comprend :

- un **secteur UAi** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UAI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i. Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

- La **zone UB** : C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement est assez récent et de densité plus faible. Elle accueille des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Elle comprend :

- Un secteur **UBc**, autour du château,
- un secteur **UBn**, localisé dans le périmètre rapproché du captage Le Puits de l'Enclos de Charneau, inconstructible,
- un secteur **UBl**, destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs,
- un secteur **UBi**, destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs, soumis au risque inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UBi** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UBI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i. Ces trois derniers secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

3.2. – LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU se compose

- d'un **secteur 1AUaI**, soumis au risque d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Ce secteur fait l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.
 - d'un **secteur 1AUa**.
- ⇒ L'indice « a » indique une règle de hauteur des bâtiments spécifique pour ces secteurs.

La **zone 2AU** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Elle comprend un **secteur AI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Ce secteur fait l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Charmoy équipés ou non, à protéger en raison :

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

auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ils sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un **secteur Na** qui identifie un espace de jardins dans le cœur de bourg où sont autorisées les constructions de type abris de jardin et cabanons,
 - un **secteur Nl** qui identifie des terrains pouvant recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs,
 - un **secteur NII** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du
 - un **secteur NI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
 - un **secteur NcI** correspondant à un secteur d'exploitation de carrières soumis aux risques d'inondation et où les terrains sont identifiés en zone rouge du P.P.R.i.
- Ces trois derniers secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

3.6 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone urbaine à vocation d'habitat au caractère architectural traditionnel. Elle accueille également des constructions à usage d'activités commerciales et artisanales.

Elle comprend :

- un **secteur UA_i** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
 - un **secteur UAI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.
- Ces deux secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*)
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- **Dans les secteurs UA_i et UAI**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans règlement du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - En application de l'article L.123-1, 7° - La démolition d'un élément du patrimoine identifié (site archéologique identifié - pièce 3D) est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application des articles R.421-26 à R.451-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins...),
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications, les réhabilitations et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

- Les constructions à usage agricole sont admises uniquement lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attenant ou pas à un bâtiment existant) d'une exploitation existante, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage).
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les modifications des bâtiments existants soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisées dans la zone.
- **Dans les secteurs UAi et UAI**, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les nouveaux accès directs sur la R.N.6 sont à proscrire.

3.2. Voirie

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

4.1.2.- Assainissement

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions principales et leurs annexes (garages, abris de jardins...) doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes sur les parcelles voisines.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.4. L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.

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

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

*Dans le secteur UA*i**, l'emprise au sol des constructions est définie dans le règlement du P.P.R.*i* joint en annexe.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux soit R+2. En cas de combles, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 12 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.3. La hauteur des constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardins...) est limitée à 5 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements et les annexes (garages, abris de jardins...) des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (excepté pour les menuiseries) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite,...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- La toiture de la construction principale doit présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux. Elles sont autorisées dans le cadre d'adjonction au bâtiment principal.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.
- Les couvertures doivent avoir l'aspect de la couleur de la tuile rouge vieillie à brun,
- La toiture des annexes, garages et abris doit avoir une unité d'aspect avec celle du bâtiment principal (couleur et aspect de la couverture...),
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit avoir l'aspect des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit avoir l'aspect d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),

Sont interdits :

- les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- les bardages en tôle ondulée,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures en bordure des voies publiques :

Dans toute la zone y compris dans les secteurs UAi et UAI :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués et l'emploi de grillage mince à triple torsion sont interdits,

Dans toute la zone sauf dans les secteurs UAi et UAI :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret ou mur bahut surmonté par des éléments en claire-voie.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m maximum. La hauteur du muret ou mur bahut est limitée à 0,70 m.

Uniquement dans le secteur UAi et pour les nouvelles clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un muret ou mur bahut surmonté par des éléments en claire-voie en bois ou en métal ajourés.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m maximum. La hauteur du muret ou mur bahut est limitée à 0,50 m.

Uniquement dans le secteur UAI :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la côte de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs)
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- ***Dans les secteurs UAi et UAI***, le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i,

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- ***Dans le secteur UAI***, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement est assez récent. Elle accueille des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Elle comprend :

- Un secteur **UBc**, autour du château,
- un **secteur UBn**, localisé dans le périmètre rapproché du captage Le Puits de l'Enclos de Charneau, inconstructible,
- un **secteur UBl**, destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs,
- un **secteur UBfi**, destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs, soumis au risque inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UBi** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur UBI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du P.P.R.i.
Ces trois derniers secteurs font l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- ***Dans les secteurs UBI, UBi et UBfi***, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe.
- ***Dans le secteur UBn uniquement***, les constructions de toute nature.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - En application de l'article L.123-1-7 - La démolition d'un élément du patrimoine identifié (site archéologique identifié - pièce 3D) est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application des articles R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).
- 3 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans la zone UB et les secteurs UBc, UBI et UBi :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins...),
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications, les réhabilitations et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisées dans la zone.
- En plus dans les secteurs UBi et UBI, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe,

Dans les secteurs UBf et UBff :

- les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- En plus dans les secteurs UBff, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe,

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les nouveaux accès directs sur la R.N.6 sont à proscrire.

3.2. Voirie

- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m minimum.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

4.1.2.- Assainissement

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions principales et leurs annexes (garages, abris de jardins...) doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.4. L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Dans toute la zone et les secteurs à l'exception du secteur UBc les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

7.3. Dans le secteur UBc uniquement, les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) peuvent être :

- soit accolées ou incorporées aux constructions existantes,
- soit implantées en limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1. En cas de combles, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimables en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.3. La hauteur des constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) est limitée à 5 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements et les annexes (garages, abris de jardin...) des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (excepté pour les menuiseries) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite,...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- La toiture de la construction principale et les toitures à une pente doivent présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux. Elles sont autorisées dans le cadre d'adjonction au bâtiment principal.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.
- Les couvertures doivent avoir respecter les tons rouge vieilli à brun,
- La toiture des annexes, garages et abris doit avoir une unité d'aspect avec celle du bâtiment principal (couleur et aspect de la couverture...),
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit avoir l'aspect des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit avoir l'aspect d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures en bordure de voie publique :

Dans toute la zone y compris tous les secteurs :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués et l'emploi de grillage mince à triple torsion sont interdits,

Dans toute la zone UB et le secteur UB~~i~~ uniquement :

Les clôtures sont limitées à 2 m et doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
- soit par murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,70 m. Les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon.

Les murs pleins sont interdits.

Dans le secteur UB~~c~~ uniquement :

Les clôtures sont limitées à 2 m et doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
- soit par murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,70 m.
- soit par un mur plein.

La réhabilitation ou l'extension des murs pleins est autorisée dans le respect de la hauteur initiale.

Les murs pleins ou murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon,

Uniquement dans les secteurs UB~~h~~ et UB~~i~~,

Les clôtures sont limitées à 1,50m et doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
- soit par murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,50 m. Les murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon.

Uniquement dans le secteur UBI :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs)
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- **Dans les secteurs UBI, UB \bar{a} et UB \bar{i}** , le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

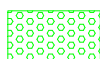
ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement devra être matérialisée sur la parcelle, en surface.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- **Dans le secteur UBI**, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.
- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7^o) par les symboles :



Terrains boisés

Toute coupe, abattage ou transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'un remplacement (replantation) ou d'une remise en état. Le remplacement, en accord avec la commune pourra être effectué à proximité du lieu de modification de l'élément de paysage et dans la même proportion.

Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions ne seront autorisées que si elles ne compromettent pas le schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement.

La zone 1AU se compose :

- d'un **secteur 1AUaI**, soumis au risque d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Ce secteur fait l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.
 - d'un **secteur 1AUa**.
- ⇒ L'indice « a » indique une règle de hauteur des bâtiments spécifique pour ces secteurs.

ARTICLE 1AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, non compatibles avec une zone habitée,
- Les dépôts de déchets permanents.
- **Dans le secteur 1AUaI**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - En application de l'article L.123-1-7 - La démolition d'un élément du patrimoine identifié (site archéologique identifié - pièce 3D) est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application des articles R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins...),
- Les activités artisanales, commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- ***Dans le secteur 1AUa1***, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m minimum.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction ou installation devra être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions principales et leurs annexes (garages, abris de jardins...) doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.3. L'alignement sera de préférence matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.

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

7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone 1AU sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUaI :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1. En cas de combles, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimables en niveaux, cette dernière est limitée à 10 m.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUaI uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 3 étages soit R+2. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

Dans toute la zone 1AU y compris les secteurs 1AUa et 1AUaI :

La hauteur des constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) est limitée à 5 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements et les annexes (garages, abris de jardins...) des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (excepté pour les menuiseries) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite,...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- La toiture de la construction principale et les toitures à une pente doivent présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux. Elles sont autorisées dans le cadre d'adjonction au bâtiment principal.
- Les toits à 4 pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.
- Les couvertures doivent avoir l'aspect de la couleur de la tuile rouge vieillie à brun,
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu,
- La toiture des annexes, garages et abris doit avoir une unité d'aspect avec celle du bâtiment principal (couleur et aspect de la couverture...).

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit avoir l'aspect des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit avoir l'aspect d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures en bordure des voies publiques :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués et l'emploi de grillage mince à triple torsion sont interdits,

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
 - soit par murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m maximum. Les murets ou murs bahuts auront une hauteur maximum de 0,70 m et devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.
- Les murs pleins sont interdits.

Uniquement dans le secteur 1AUaI :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la côte de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs)
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- ***Dans le secteur 1AUaI***, le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement devra être matérialisée sur la parcelle, en surface.

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- ***Dans le secteur 1AUaI***, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

- Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt collectifs.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci d'une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone agricole comprend un **secteur AI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i). Ce secteur fait l'objet de dispositions spécifiques décrites dans le règlement du P.P.R.i de l'Yonne joint en annexe du P.L.U.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Dans toute la zone, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A 2,
- **Dans le secteur AI**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - En application de l'article L.123-1-7 - La démolition d'un élément du patrimoine identifié (site archéologique identifié - pièce 3D) est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application des articles R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Toutes les constructions à usage agricole, y compris les extensions, les modifications et réhabilitations des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins...) à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole,
- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme, le camping à la ferme, accessoires à une exploitation agricole,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisées dans la zone,
- **Dans le secteur AI**, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

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

3.1. Accès et voirie

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les nouveaux accès directs sur la R.N.6 sont à proscrire.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Toutes les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- à 75 m de l'alignement de la R.N.6.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait à 4 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1. En cas de combles, un niveau supplémentaire est toléré.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.3. La hauteur des constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) est limitée à 5 mètres.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements des constructions existantes et des constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardins...) doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (excepté pour les menuiseries) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que pierre, bois, terre cuite,...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,

- Les toitures de tous types de bâtiments implantées dans la zone seront de préférence à deux pentes et doivent respecter :
 - les tons rouges vieillis à bruns pour les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles,
 - en plus, pour les bâtiments à usage agricole, les tons verts compris dans les codes RAL 6010 à 6014.
- La toiture des bâtiments à usage agricole pourra être composée de matériaux translucides.
- La toiture des annexes, garages et abris doit avoir une unité d'aspect avec celle du bâtiment principal (couleur et aspect de la couverture...),
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit avoir l'aspect des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit avoir l'aspect d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...)
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les façades de longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris,
- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit, bardage d'aspect bois ou tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les bardages d'aspect métalliques seront peints en vert.

11.4 Clôtures en bordure des voies publiques :

Dans toute la zone y compris dans le secteur AI :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués et l'emploi de grillage mince à triple torsion sont interdits,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m maximum.

Dans toute la zone sauf dans le secteur AI :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
- soit par des éléments en claire-voie sur murets ou murs bahuts. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

Uniquement dans le secteur AI :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits,
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas nuire à l'environnement immédiat,
- Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- ***Dans le secteur AI***, le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- ***Dans le secteur AI***, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** concerne les terrains naturels et forestiers de Charmoy, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un **secteur Na** qui identifie un espace de jardins dans le cœur de bourg où sont autorisées les constructions de type abris de jardin et cabanons,
- un **secteur Nl** qui identifie des terrains pouvant recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs,
- un **secteur NII** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i), et qui identifie des terrains pouvant recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs,
- un **secteur NI** soumis aux risques d'inondation et correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i),
- un **secteur NcI** correspondant à un secteur d'exploitation de carrières soumis aux risques d'inondation et où les terrains sont identifiés en zone rouge du P.P.R.i.

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions de toute nature à l'exception des celles visées à l'article N 2,
- **Dans les secteurs NII, NI et NcI**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies dans le règlement du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - En application de l'article L.123-1-7 - La démolition d'un élément du patrimoine identifié (site archéologique identifié - pièce 3D) est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application des articles R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON).
- 3 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone, y compris les secteurs NII, NI et NCI :

- Les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Le confortement, les modifications des bâtiments existants sans changements de vocation,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- Les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et collectif.
- ***En plus dans les secteurs NII, NI et NCI***, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du PPRi joint annexe,
- ***Dans toute la zone, sauf dans les secteurs NII, NI, NCI, Na, NvI*** : les constructions annexes des habitations existantes (garages, abris de jardins ...)
- ***Dans les emprises de la voie ferrée uniquement***, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

Dans le secteur Na :

- Les constructions de type cabanons et abris de jardins.

Dans les secteurs NII et NII :

- Les installations et constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs.

Uniquement dans le secteur NCI, à condition de respecter le règlement du P.P.R.i joint en annexe :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières.
- Le stockage de matériaux lié à l'exploitation des carrières.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

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

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité et téléphone

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Dans toute la zone :

6.1. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans toute la zone sauf le secteur Na :

6.2. Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit en cohérence avec l'implantation initiale,
- soit à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.3. *Dans le secteur Na uniquement*, les constructions doivent être édifiées à 2 mètres au minimum de la voie.

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

7.1. En cas de reconstruction après sinistre, les bâtiments peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit en cohérence avec l'implantation initiale.

7.2. Les constructions annexes de l'habitation (garages, abris de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.2. La hauteur des constructions annexes d'une habitation existante est limitée à 5 mètres.

10.3. La hauteur des constructions dans le secteur **Na** est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les agrandissements et les annexes (garages, abris de jardins...) des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (excepté pour les menuiseries) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- La toiture de la construction principale à usage d'habitation, des annexes, des abris de jardins doit être constituée de plusieurs versants.
- La pente doit être supérieure à 30° pour les constructions à usage d'habitation. Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux. Elles sont autorisées dans le cadre d'adjonction au bâtiment principal ou pour les annexes implantées en limite séparative.
- Les toitures de tous types de bâtiment implantés dans la zone doivent respecter les tons rouges vieillis à bruns,
- La toiture des annexes, garages et abris doit avoir une unité d'aspect avec celle du bâtiment principal (couleur et aspect de la couverture...),
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit avoir l'aspect des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit avoir l'aspect d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- **Dans le secteur Na**, les constructions devront respecter les tons vert foncé ou brun.
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures en bordure des voies publiques :***Dans toute la zone y compris dans les secteurs Na, NI, Nl, Nl et Ncl :***

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués et l'emploi de grillage mince à triple torsion sont interdits,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m maximum sauf contraintes liées aux équipements sportifs et de loisirs en zone Nl.

Dans toute la zone sauf dans les secteurs NI, Nl et Ncl :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage vert,
- soit par des éléments en claire-voie sur murets ou murs bahuts. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

Uniquement dans les secteurs NI, Nl et Ncl :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la côte de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

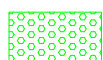
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits,
- ***Dans les secteurs NI, Nl et Ncl***, le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- ***Dans les secteurs NI, Nl et Ncl***, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.
- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°) par les symboles :



Terrains boisés



Haies



Alignement d'arbres de l'ancienne allée du château

Toute coupe, abattage ou transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'un remplacement (replantation) ou d'une remise en état. Le remplacement, en accord avec la commune pourra être effectué à proximité du lieu de modification de l'élément de paysage et dans la même proportion.

Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

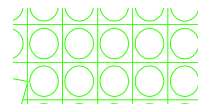
ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME **ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

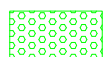
- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2/ AUTRES TERRAINS BOISES ET ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER



Terrains boisés



Haies

Alignement d'arbres de
l'ancienne allée du château

Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

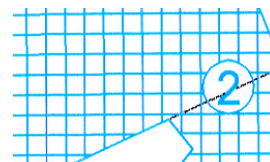
(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...)

TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.