

Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-LA-GAILLARDE



Pièce n°4.A.

Règlement

Vu pour être annexé à la décision  
du bureau communautaire  
du .....  
arrétant le projet de PLU de  
FONTAINE-LA-GAILLARDE

Le Président,

Marie-Louise FORT



# Table des matières

TITRE 1 : Dispositions générales	2
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbanisées (U)	9
UB	10
UL	20
TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	26
1AU	27
2AU	37
TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	38
TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	48
TITRE 6 : ANNEXES	54
Lexique	55
Lexique architectural	62
Type de lucarnes autorisées	63
Liste des espèces végétales préconisées	65

# TITRE 1 : Dispositions générales

---

### Article 1 : champs d'application territoriale

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Fontaine-la-Gaillarde.

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

---

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R151-51 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

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

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

### Article 3 : division du territoire en zones

---

#### **Les zones urbaines dites « zones U ».**

*« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les différentes zones U identifiées sont :

- ⇒ les zones UB destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs ou de services publics ;
- ⇒ les secteurs UBa où les sous-sols sont interdits ;
- ⇒ les zones UL destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs ou de services publics.

#### **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

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

Les différentes zones AU identifiées sont :

- ⇒ les zones 1AU destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation et d'équipements collectifs ou de services publics à court et moyen terme ;
- ⇒ un secteur 1AUa ou les sous-sols sont interdits ;
- ⇒ la zone 2AU destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation, économique et d'équipements collectifs ou de services publics, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

### **Les zones agricoles sont dites « zones A ».**

*« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Les différentes zones A identifiées sont :

- ⇒ les zones A destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et d'équipements collectifs ou de services publics ;
- ⇒ les secteurs Ap, il s'agit d'espaces agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères de continuité écologique ou de protection du puits de captage d'eau potable.

### **Les zones naturelles sont dites « zones N ».**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Les différentes zones N identifiées sont :

- ⇒ les zones N à protéger ;
- ⇒ les secteurs Nj destinées à l'extension des constructions existantes et à l'implantation d'annexes de manière limitée afin de préserver prioritairement le caractère paysager.

### **Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :**

- ⇒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L421-4 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;-

- ⇒ des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des secteurs où les constructions et installations sont soumises à des conditions spéciales en application de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme (nuisances acoustiques générées par l'autoroute A5 et étude particulière concernant l'alimentation en eau potable).

### Article 4 : adaptations mineures

---

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### Article 5 : dispositions diverses

---

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie, 39 rue de la vannerie, 21000 Dijon (tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

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

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

### Article 6 : organisation du règlement

---

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre 1er, Titre V, Chapitre 1er, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Caractères et vocations de la zone :

#### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Et Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

### **SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- 2.1 : volumétrie et implantation des constructions
- 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- 2.4 : stationnement

### **SECTION 3 : Equipements et réseaux**

- 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2 : Desserte par les réseaux

### Article 7 : destinations et sous-destinations

---

- 1- Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### **Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.121-27 et R.121-28 :**

- |                                                                |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1° Exploitation agricole et forestière :                       | 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;                             |
| - Exploitation agricole                                        | - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| - Exploitation forestière                                      | - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |
|                                                                | - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |
| 2° Habitation :                                                | - Salle d'art et de spectacles                                                       |
| - Logement                                                     | - Equipements sportifs                                                               |
| - Hébergement                                                  | - Autres équipements recevant du public                                              |
| 3° Commerce et activités de service :                          |                                                                                      |
| - Artisanat et commerce de détail                              | 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :                           |
| - Restauration                                                 | - Industrie                                                                          |
| - Commerce de gros                                             | - Entrepôt                                                                           |
| - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Bureau                                                                             |
| - Hébergement hôtelier et touristique                          | - Centre de congrès et d'exposition                                                  |
| - Cinéma                                                       |                                                                                      |



### Précisions des destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du C.U.

#### 1. Exploitations agricoles et forestières

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### 2. Habitation

La sous-destination «logement» recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### 3. Commerces et activités de service

La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du

public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination «salles d'art et de spectacles» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination «équipements sportifs» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbanisées (U)

---

## Dispositions applicables à la zone **UB**

---

### Caractères et vocations de la zone :

---

La zone UB est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs ou de services publics.

Un secteur UBa (inondable) où les sous-sols sont interdits (en application de l'article R151-31 2°).

Un secteur où les constructions et installations sont soumises à des conditions spéciales en application de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme est également défini au plan de zonage (secteur où les constructions et installations nécessitent une étude particulière pour l'alimentation en eau potable).

### SECTION 1 :

#### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

---

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- ⇒ L'affouillement ou l'exhaussement des sols ;
- ⇒ Les dépôts des matériaux, déchets ou véhicules usagés
- ⇒ Les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ⇒ Les exploitations agricoles ou forestières
- ⇒ Les habitations légères de loisirs
- ⇒ Les commerces de gros
- ⇒ Les industries
- ⇒ Les entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- ⇒ Les terrains aménagés de camping/caravaning/parc résidentiel de loisirs.
- ⇒ Les centres de congrès et d'exposition
- ⇒ Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées à l'UB2

**Dans le secteur UBa, sont en plus interdits :**

- ⇒ Les sous-sols.
- ⇒ Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes

## Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

- ⇒ En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21 §3 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions de la zone concernée à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- ⇒ Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'une étude particulière concernant l'alimentation en eau potable soit réalisée. A ce titre, la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra être subordonnée à l'obligation d'installer un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'entreposage sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Yonne.
- ⇒ Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Le changement de destination des garages accolés ou intégrés à l'habitation, en habitation, est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article "stationnement".

### 1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

---

Sans objet.

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 : volumétrie et implantation des constructions

---

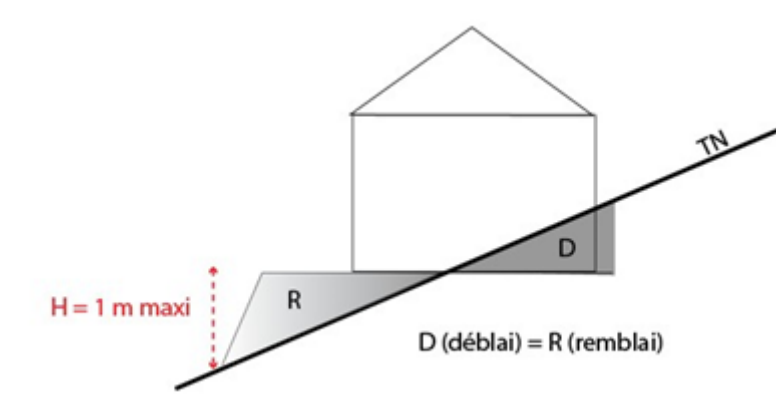
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

---



Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

## Hauteur

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

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîte.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation sont limitées en nombre de niveaux à R+1. Le cas échéant, les combles aménageables ou non et les sous-sols sont en complément.

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

## Implantation par rapport à la voirie ou l'emprise publique

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

- ⇒ Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande de terrain située entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.
- ⇒ Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.

## Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limites séparatives ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ⇒ Dans le cas d'une ou plusieurs constructions implantées sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, un accès (garage traversant, porte charretière...) d'une largeur de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle.

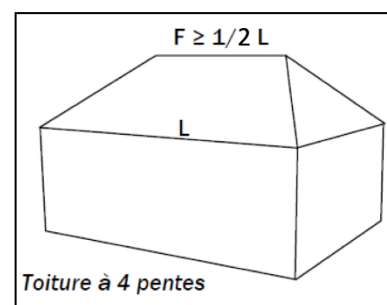
## 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

- ⇒ Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- ⇒ Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêts collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.
- ⇒ Cet article ne s'applique pas pour les serres, par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.

### Toiture

- ⇒ Les toitures doivent être d'une teinte rouge vieillie, brune ou gris anthracite ;
- ⇒ Le volume principal de la construction doit comporter :
  - soit 2 pans minimum compris entre 35° et 45°,
  - Soit une toiture terrasse ou à faible pente (dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée par exemple).
- ⇒ La toiture à trois ou quatre pentes est autorisée à condition que la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction (Voir schéma ci-contre).
- ⇒ Les lucarnes et fenêtres de toit peuvent être admises en nombre et dimensions limités. Les seuls types de fenêtres de toit autorisés sont les châssis de toit, les fenêtres d'angle, les lucarnes à croupe dite capucine, les lucarnes à fronton dite jacobine, les lucarnes pendantes dite meunières et les outeaux de forme triangle isocèle avec rampants limités à 1 mètre. ;
- ⇒ Les baies et lucarnes devront former un ensemble harmonieux et respecter le rythme des baies sur la façade principale (par le nombre, par l'aspect – ex : plus haute que large si façade est ainsi réalisée, etc.).
- ⇒ Les toitures pour l'habitat doivent être en tuile plate ou mécanique en harmonie avec les toitures traditionnelles environnantes.
- ⇒ Les vérandas, les piscines couvertes, les annexes isolées inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.
- ⇒ Les toitures ne doivent pas être en tôles ondulées, ni en plastiques ondulé, ni présenter d'aspect brillant.



### Panneaux solaires

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

## Façade et mur de clôture

- ⇒ Les façades doivent être d'une couleur proche de la maçonnerie locale (ocre beige, blanc cassé...). Les couleurs froides (par exemple bleu, vert...) et les couleurs vives ou foncées sont interdits.
- ⇒ Les encadrements des ouvertures de façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- ⇒ Les menuiseries, les portails et les clôtures (hors maçonnerie) doivent être d'une teinte neutre (par exemple gris, anthracite, bleu-gris, vert foncé, vert-gris, mastic, rouge foncé, blanc...).
- ⇒ Les murs de clôture doivent être d'une teinte neutre ou d'une couleur similaire à celle de la construction principale.
- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- ⇒ Est interdit l'emploi sans enduit ou sans peinture ou sans finition des matériaux destinés à être recouverts (exemple : interdiction du bois brut non peint, non lazuré, non vernis, la tôle galvanisé non peinte, etc...)
- ⇒ Sont interdits pour les façades et les clôtures :
  - l'aspect céramique, marbre, marbre artificiel, miroir
  - les colonnes rondes et les balustres à motif chargé en pierre
- ⇒ Sont interdits pour les clôtures côté rue :
  - le grillage souple ou semi-rigide,
  - la tôle ou le plastique ondulé
  - la plaque de ciment sauf pour le soubassement d'un mur de clôture limité à la hauteur d'une seule plaque.
  - l'aspect brillant.
- ⇒ Sont interdits les coffres de volets roulants en saillie des ouvertures de façades



## Les clôtures

- ⇒ La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent être en harmonie avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, et constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre ;
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

## Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune. Elles présenteront des dimensions maximales de 1 mètre par 2 mètres.



### Performances énergétiques et environnementales des constructions :

- ⇒ La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.
- ⇒ L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie). Ils seront préférentiellement installés sur les toitures des volumes secondaires.
- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.

### 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Il sera planté, au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.
- ⇒ Les dépôts à ciel ouvert lié à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
- ⇒ Liste des essences végétales préconisées : se reporter dans les annexes « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne » tiré du guide technique du CRPF (édition 2012).
- ⇒ Les clôtures en zone UBa doivent permettre l'écoulement des eaux.

### 2.4 : stationnement

#### Généralités

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.

### *Pour les constructions d'habitations*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.
- ⇒ Les opérations de logements collectifs présenteront un local vélo de 10 m<sup>2</sup> minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

### *Pour les constructions d'hébergement hôtelier*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'hébergement hôtelier.

### *Pour les constructions de bureaux*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.

### *Pour les constructions commerciales*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-19 du Code de l'urbanisme).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, annexes d'un commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, ne peut être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
  - 1 m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés ;

- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.

### *Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'entreposage*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à l'entreposage.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à l'entreposage.

### *Pour les constructions d'équipements collectifs ou de services publics*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.

## SECTION 3 : Equipements et réseaux

### *3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées*

---

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### *L'évacuation des déchets ménagers*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales (si elles ne peuvent pas être desservies directement par les services compétents) doit être équipées de lieux de stockage des déchets ménagers (et les déchets industriels banals, si tel est le cas).
- ⇒ Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des ordures ménagères résiduelles et des déchets d'emballage recyclables. Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conforme aux normes

éditées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations.

- ⇒ Les abris seront couverts et fermés.
- ⇒ Dans les autres cas, il doit au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public.

### 3.2 : Desserte par les réseaux

---

- ⇒ Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Yonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

#### *Alimentation en eau potable*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

#### *Assainissement*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.

- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (eau de piscine, d'activités...).
- ⇒ L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Gaillarde.

### *Eaux pluviales*

---

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière la Gaillarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du service gestionnaire.

### *Défense incendie*

---

- ⇒ Les constructions et installations sont soumises à avis du SDIS.

### *Electricité*

---

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

### *Les infrastructures et réseaux de communications électroniques*

---

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.
- ⇒ Des fourreaux pour le très haut débit sont à prévoir lors de la création de nouvelle opération d'aménagement ou constructions d'ensemble. Le nombre de fourreaux sera à préciser par le service compétent lors de la demande de construire

## Dispositions applicables à la zone UL

---

### Caractères et vocations de la zone :

---

La zone UL est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs ou de services publics.

#### SECTION 1 :

##### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

---

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ⇒ Les constructions et installations autres que celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

---

Sans objet.

#### SECTION 2 :

##### Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### 2.1 : volumétrie et implantation des constructions

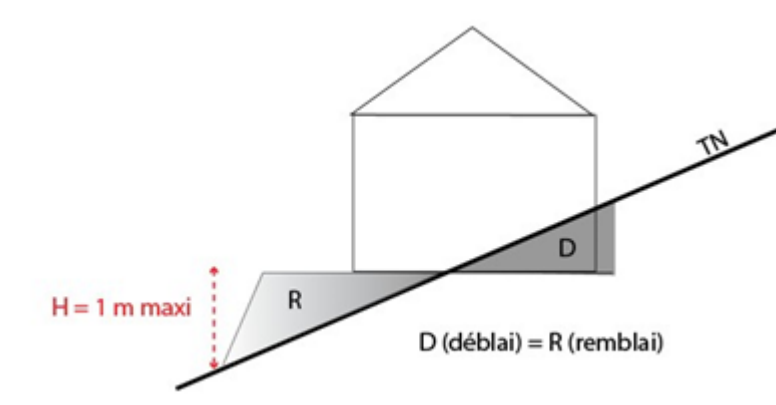
---

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

### *Hauteur*

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

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîte.

### *Implantation par rapport à la voirie ou l'emprise publique*

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

### *Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle*

- ⇒ Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 0,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

- ⇒ La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront *a minima* respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.
- ⇒ L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie). Ils seront préférentiellement installés sur les toitures des volumes secondaires.
- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.

## 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Il sera planté, au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.
- ⇒ Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
- ⇒ Liste des essences végétales préconisées : se reporter dans les annexes « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne » tiré du guide technique du CRPF (édition 2012).

## 2.4 : stationnement

---

### *Généralités*

---

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.

### *Pour les constructions d'équipements collectifs ou de services publics*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.



## SECTION 3 : Equipements et réseaux

### 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### *L'évacuation des déchets ménagers*

- ⇒ Toute construction ou installation doit être équipées de lieux de stockage des déchets ménagers (et les déchets industriels banals, si tel est le cas).
- ⇒ Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des ordures ménagères résiduelles et des déchets d'emballage recyclables. Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conforme aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations.
- ⇒ Les abris seront couverts et fermés.
- ⇒ Dans les autres cas, il doit au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public.

### 3.2 : Desserte par les réseaux

- ⇒ Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Yonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### *Alimentation en eau potable*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.

- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (eau de piscine, d'activités...).
- ⇒ L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Gaillarde.

### *Eaux pluviales*

---

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière la Gaillarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du service gestionnaire.

### *Défense incendie*

---

- ⇒ Les constructions et installations sont soumises à avis du SDIS.

### *Electricité*

---

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

## Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.
- ⇒ Des fourreaux pour le très haut débit sont à prévoir lors de la création de nouvelle opération d'aménagement ou constructions d'ensemble. Le nombre de fourreaux sera à préciser par le service compétent lors de la demande de construire.

## TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

## Dispositions applicables à la zone 1AU

### Caractères et vocations de la zone :

La zone 1AU correspond au quartier "le Haut du Colombier", est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation et d'équipements collectifs ou de services publics à court et moyen terme.

Le secteur 1AUa correspond au quartier "les Ménardes" où les sous-sols sont interdits (en application de l'article R151-31 2°).

Cette zone et ce secteur se distinguent par certaines caractéristiques ou règles et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement définie par l'OAP, dont les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ces secteurs, devront respecter les principes.

### SECTION 1 :

#### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- ⇒ L'affouillement ou l'exhaussement des sols ;
- ⇒ Les dépôts des matériaux, déchets ou véhicules usagés
- ⇒ Les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ⇒ Les exploitations agricoles ou forestières
- ⇒ Les habitations légères de loisirs
- ⇒ Les commerces de gros
- ⇒ Les industries
- ⇒ Les entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- ⇒ Les terrains aménagés de camping/caravaning/parc résidentiel de loisirs.
- ⇒ Les centres de congrès et d'exposition et le cinéma
- ⇒ Les installations classées pour l'environnement (ICPE)

**Dans le secteur 1AUa, sont en plus interdits :**

- ⇒ Les sous-sols.

## Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'entreposage sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Yonne.
- ⇒ Le changement de destination des garages accolés ou intégrés à l'habitation, en habitation, est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article "stationnement".

### 1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet.

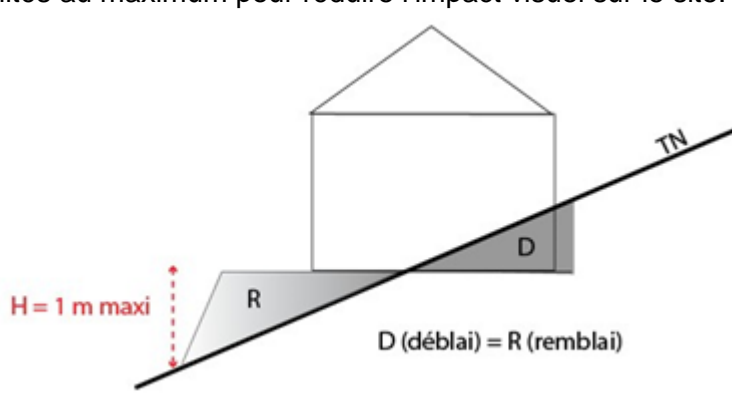
## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 : volumétrie et implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

## Hauteur

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

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîte.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation sont limitées en nombre de niveaux à R+1. Le cas échéant, les combles aménageables ou non et les sous-sols sont en complément.

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

## Implantation par rapport à la voirie ou l'emprise publique

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD46.
- ⇒ Les constructions, hors annexes, doivent être implantées avec un recul maximal de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.
- ⇒ Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.

## Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limites séparatives ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ⇒ Dans le cas d'une ou plusieurs constructions implantées sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, un accès (garage traversant, porte charretière...) d'une largeur de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle.

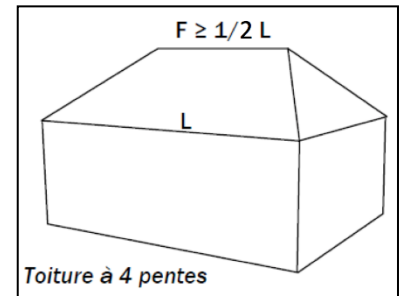
## 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

- ⇒ Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- ⇒ Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.
- ⇒ Cet article ne s'applique pas pour les serres, par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.

## Toiture

- ⇒ Les toitures doivent être d'une teinte rouge vieillie, brune ou gris anthracite ;
- ⇒ Le volume principal de la construction doit comporter :
  - soit 2 pans minimum compris entre 35° et 45°,
  - Soit une toiture terrasse ou à faible pente (dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée par exemple).
- ⇒ La toiture à trois ou quatre pentes est autorisée à condition que la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction (Voir schéma ci-contre).
- ⇒ Les lucarnes et fenêtres de toit peuvent être admises en nombre et dimensions limités. Les seuls types de fenêtres de toit autorisés sont les châssis de toit, les fenêtres d'angle, les lucarnes à croupe dite capucine, les lucarnes à fronton dite jacobine, les lucarnes pendantes dite meunières et les outeaux de forme triangle isocèle avec rampants limités à 1 mètre. ;
- ⇒ Les baies et lucarnes devront former un ensemble harmonieux et respecter le rythme des baies sur la façade principale (par le nombre, par l'aspect – ex : plus haute que large si façade est ainsi réalisée, etc.).
- ⇒ Les toitures pour l'habitat doivent être en tuile plate ou mécanique en harmonie avec les toitures traditionnelles environnantes.
- ⇒ Les vérandas, les piscines couvertes, les annexes isolées inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.
- ⇒ Les toitures ne doivent pas être en tôles ondulées, ni en plastiques ondulé, ni présenter d'aspect brillant.



## Panneaux solaires

- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

## Façade et mur de clôture

- ⇒ Les façades doivent être d'une couleur proche de la maçonnerie locale (ocre beige, blanc cassé...). Les couleurs froides (par exemple bleu, vert...) et les couleurs vives ou foncées sont interdits.
- ⇒ Les encadrements des ouvertures de façade doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).
- ⇒ Les menuiseries, les portails et les clôtures (hors maçonnerie) doivent être d'une teinte neutre (par exemple gris, anthracite, bleu-gris, vert foncé, vert-gris, mastic, rouge foncé, blanc...).
- ⇒ Les murs de clôture doivent être d'une teinte neutre ou d'une couleur similaire à celle de la construction principale.
- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique.



- ⇒ Est interdit l'emploi sans enduit ou sans peinture ou sans finition des matériaux destinés à être recouverts (exemple : interdiction du bois brut non peint, non lazuré, non vernis, la tôle galvanisé non peinte, etc...)
- ⇒ Sont interdits pour les façades et les clôtures :
  - l'aspect céramique, marbre, marbre artificiel, miroir
  - les colonnes rondes et les balustres à motif chargé en pierre
- ⇒ Sont interdits pour les clôtures côté rue :
  - le grillage souple ou semi-rigide,
  - la tôle ou le plastique ondulé
  - la plaque de ciment sauf pour le soubassement d'un mur de clôture limité à la hauteur d'une seule plaque.
  - l'aspect brillant.
- ⇒ Sont interdits les coffres de volets roulants en saillie des ouvertures de façades



### Les clôtures

- ⇒ La hauteur maximale est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent être en harmonie avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, et constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre ;
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

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

### Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune. Elles présenteront des dimensions maximales de 1 mètre par 2 mètres.

### Performances énergétiques et environnementales

- ⇒ La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront *a minima* respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.
- ⇒ L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie). Ils seront préférentiellement installés sur les toitures des volumes secondaires.
- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.

## 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

---

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ La moitié de la marge de recul par rapport à l'alignement de la RD46 sera traitée en espaces verts.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Il sera planté, au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.
- ⇒ Liste des essences végétales préconisées : se reporter dans les annexes « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne » tiré du guide technique du CRPF (édition 2012).
- ⇒ Les clôtures en zone 1AUa doivent permettre l'écoulement des eaux.

## 2.4 : stationnement

---

### *Généralités*

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.

### *Pour les constructions d'habitations*

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.
- ⇒ Les opérations de logements collectifs présenteront un local vélo de 10 m<sup>2</sup> minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup>.

### *Pour les constructions d'hébergement hôtelier*

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'hébergement hôtelier.

### *Pour les constructions de bureaux*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.

### *Pour les constructions commerciales*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-19 du Code de l'urbanisme).
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, annexes d'un commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, ne peut être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
  - 1 m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés ;
  - 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>.

### *Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'entreposage*

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à l'entreposage.
- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de livraison, ne peut être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tranche de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à l'entreposage.

### *Pour les constructions d'équipements collectifs ou de services publics*

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m<sup>2</sup> par tranche de 10 employés.

## SECTION 3 : Equipements et réseaux

### 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- ⇒ Les nouveaux accès sur la RD46, sont interdits.

### *L'évacuation des déchets ménagers*

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales (si elles ne peuvent pas être desservies directement par les services compétents) doit être équipées de lieux de stockage des déchets ménagers (et les déchets industriels banals, si tel est le cas).
- ⇒ Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des ordures ménagères résiduelles et des déchets d'emballage recyclables. Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conforme aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations.
- ⇒ Les abris seront couverts et fermés.
- ⇒ Dans les autres cas, il doit au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public.

### 3.2 : Desserte par les réseaux

- ⇒ Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Yonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

## *Alimentation en eau potable*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

## *Assainissement*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (eau de piscine, d'activités...).
- ⇒ L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Gaillarde.

## *Eaux pluviales*

---

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière la Gaillarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du service gestionnaire.

## *Défense incendie*

---

- ⇒ Les constructions et installations sont soumises à avis du SDIS.

## *Electricité*

---

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

## *Les infrastructures et réseaux de communications électroniques*

---

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.
- ⇒ Des fourreaux pour le très haut débit sont à prévoir lors de la création de nouvelle opération d'aménagement ou constructions d'ensemble. Le nombre de fourreaux sera à préciser par le service compétent lors de la demande de construire

## Dispositions applicables à la zone **2AU**

---

### **Caractères et vocations de la zone :**

---

La zone 2AU est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitation, économique et d'équipements collectifs ou de services publics, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Les règles seront établies lors de la procédure de modification du PLU.

## TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

---



## Dispositions applicables à la zone A

### Caractères et vocations de la zone :

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

Le secteur Ap, il s'agit d'espaces agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères de continuité écologique ou de protection du puits de captage d'eau potable.

Certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par l'autoroute A5 (arrêté préfectoral n°PREF-DCLD-2001-0033 du 10/01/2001). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. En fonction de la destination du bâtiment, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

### SECTION 1 :

#### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- ⇒ L'affouillement ou l'exhaussement des sols ;
- ⇒ Les dépôts des matériaux, déchets ou véhicules usagés
- ⇒ Les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ⇒ Toutes constructions et installations de toute nature à l'exception des exploitations agricoles ou forestières

**Dans le secteur Ap, sont interdits :**

- ⇒ Toutes constructions et installations de toute nature.

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⇒ **Dans les secteurs identifiés sur le plan des contraintes/bruit et concernés par les nuisances acoustiques générées par l'autoroute A5, les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.**
- ⇒ Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que leur superficie cumulée, compté à partir de la date d'approbation du PLU, soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## 1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet.

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

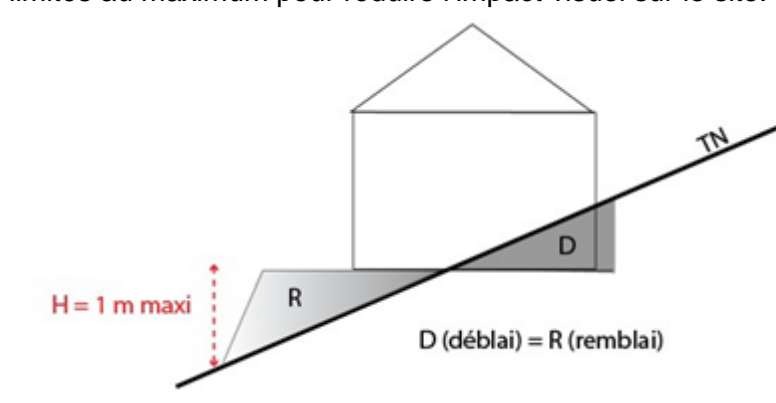
### 2.1 : volumétrie et implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

- ⇒ La hauteur maximale des extensions des constructions d'habitation existantes est limitée à l'existant.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est limitée à 6 mètres.

### Implantation par rapport à la voirie ou l'emprise publique

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

- ⇒ Les constructions non nécessaires à l'activité autoroutière doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées dans une bande de terrain située entre 10 et 150 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.

### Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle

- ⇒ Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, le recul de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en cas de reconstruction après sinistre.

## 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Généralités

- ⇒ Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- ⇒ L'aspect des constructions et les choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements...) ou de problèmes de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

### Pour les constructions d'habitations

- ⇒ Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 2.2 de la zone UB du présent règlement.

### Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole

#### **Site d'implantation:**

- ⇒ Les constructions doivent s'inscrire dans la pente et ne pas être implantées en points hauts.

#### **Couverture des toitures:**

- ⇒ Les couvertures métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture, sauf contraintes techniques.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

#### **Parements extérieurs:**

- ⇒ Les bardages métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement présenteront une finition mate.
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent présenter une finition sombre.

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

### Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune. Elles présenteront des dimensions maximales de 1 mètre par 2 mètres.

### Performances énergétiques et environnementales des constructions :

- ⇒ La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.
- ⇒ L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires, destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire, est autorisée à condition que ces équipements soient arasés dans le plan de la toiture (et non en saillie). Ils seront préférentiellement installés sur les toitures des volumes secondaires.
- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

## 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Les prescriptions applicables aux éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont celles prévues à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
- ⇒ Liste des essences végétales préconisées : se reporter dans les annexes « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne » tiré du guide technique du CRPF (édition 2012).

## 2.4 : stationnement

---

### Généralités

---

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doit permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

### Pour les constructions d'habitations

---

- ⇒ L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.

## SECTION 3 : Equipements et réseaux

### 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

---

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

### L'évacuation des déchets ménagers

---

- ⇒ Toute construction ou installation doit être équipées de lieux de stockage des déchets ménagers (et les déchets industriels banals, si tel est le cas).
- ⇒ Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des ordures ménagères résiduelles et des déchets d'emballage recyclables. Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conforme aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations.
- ⇒ Les abris seront couverts et fermés.
- ⇒ Dans les autres cas, il doit au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public.

## 3.2 : Desserte par les réseaux

---

- ⇒ Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Yonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

### *Alimentation en eau potable*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (eau de piscine, d'activités...).
- ⇒ L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Gaillarde.

## *Eaux pluviales*

---

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière la Gaillarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du service gestionnaire.

## *Défense incendie*

---

- ⇒ Les constructions et installations sont soumises à avis du SDIS.

## *Electricité*

---

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

## *Les infrastructures et réseaux de communications électroniques*

---

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

## TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

---



## Dispositions applicables à la zone N

### Caractères et vocations de la zone :

La zone N est à protéger.

Le secteur Nj est destiné à l'extension des constructions existantes et à l'implantation d'annexes de manière limitée afin de préserver prioritairement le caractère paysager.

Certains secteurs sont impactés par les nuisances acoustiques générées par l'autoroute A5 (arrêté préfectoral n°PREF-DCLD-2001-0033 du 10/01/2001). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. En fonction de la destination du bâtiment, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

### SECTION 1 :

#### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- ⇒ L'affouillement ou l'exhaussement des sols ;
- ⇒ Les dépôts des matériaux, déchets ou véhicules usagés
- ⇒ Les carrières.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ⇒ Les constructions et installations à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article suivant:

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- ⇒ Dans les secteurs identifiés sur le plan des contraintes/bruit et concerné par les nuisances acoustiques générées par l'autoroute A5, les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- ⇒ Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'urbanisme, les installations, ouvrages, travaux et activités visés aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique, dans le lit mineur de la Gaillarde, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé (ex. : implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...)

- l'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable ;
- la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur du projet.

**Dans le secteur Nj :**

- ⇒ L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées à condition que la superficie cumulée des constructions, à partir de la date d'approbation du PLU, soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 1.2 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet.

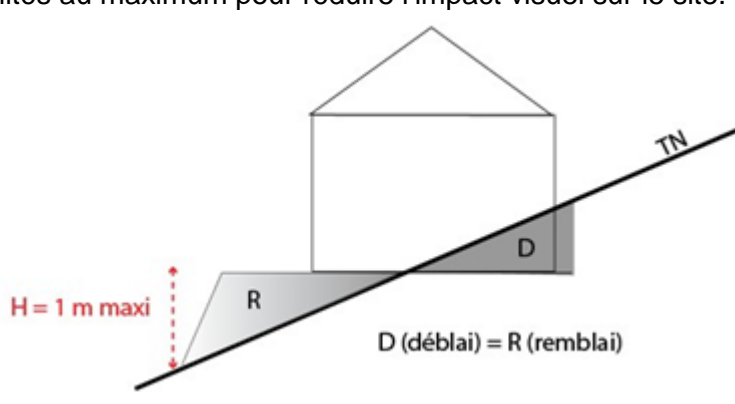
## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 : volumétrie et implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'Environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès. Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

## Hauteur

---

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

Dans le secteur Nj :

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

### *Implantation par rapport à la voirie ou l'emprise publique*

---

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

- ⇒ Les constructions non nécessaires à l'activité autoroutière doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

### *Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle*

---

- ⇒ Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 0,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### *Généralités*

---

- ⇒ Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- ⇒ L'aspect des constructions et les choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements...) ou de problèmes de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

### *Pour les constructions en Nj*

---

- ⇒ Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 2.2 de la zone UB du présent règlement.

### *Aménagement des abords des constructions*

---

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune. Elles présenteront des dimensions maximales de 1 mètre par 2 mètres.

## Performances énergétiques et environnementales des constructions :

- ⇒ Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
  - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- ⇒ Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
  - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
  - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

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

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

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

### 2.3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Liste des essences végétales préconisées : se reporter dans les annexes « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne » tiré du guide technique du CRPF (édition 2012).

### 2.4 : stationnement

---

Non réglementé

## SECTION 3 : Equipements et réseaux

### 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

---

Non réglementé

### 3.2 : Desserte par les réseaux

---

- ⇒ Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Yonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

#### *Alimentation en eau potable*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.

- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### *Assainissement*

---

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (eau de piscine, d'activités...).
- ⇒ L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Gaillarde.

### *Eaux pluviales*

---

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière la Gaillarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du service gestionnaire.

### *Défense incendie*

---

- ⇒ Les constructions et installations sont soumises à avis du SDIS.

### *Electricité*

---

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

### *Les infrastructures et réseaux de communications électroniques*

---

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

## TITRE 6 : ANNEXES

---



# Lexique

---

## Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

### ⇒ ACCÈS

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

### ⇒ ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture-terrasse ou en pente.

### ⇒ ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à :

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction ;
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction ;
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

### ⇒ ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré commune une annexe :

- un garage ;
- un abri de jardin ;
- un cabanon ;
- une dépendance ;
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

### ⇒ ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

## ⇒ BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

## ⇒ BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment basse consommation neuf est limitée en Bourgogne à 60kWh/m<sup>2</sup>/an (80kWh/m<sup>2</sup>/an en rénové), soit 4 fois moins que les exigences fixées par la RT 2005 (réglementation thermique 2005).

## ⇒ CAMPING CARAVANING

Etablissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## ⇒ CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

## ⇒ COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## ⇒ CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

## ⇒ CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

## ⇒ DOUBLE FRONT BATI

Les constructions d'habitation principale implantées le long d'une voie de circulation constituent ce qu'on appelle le premier front bâti.

Le deuxième front bâti, pour simplifier, est quant à lui composé par les parcelles situées à l'arrière des premières constructions. Ce double front bâti peut aussi être appelé urbanisation en drapeau (en effet, c'est la configuration de la parcelle qui forme cette image lorsqu'elle vient s'accrocher à la voie).

Les fronts bâtis successifs sont déconseillés ou à limiter. En effet, ils sont trop souvent desservis par une petite voie très étroite se terminant en impasse ou plus simplement par une servitude passage (acte sous-seing privé). Ce type d'urbanisation non maîtrisée forme par conséquent un tissu urbain peu cohérent et mal desservi, voire dangereux à terme (flux de circulation désorganisé et gestion des réseaux difficilement maîtrisable). Les constructions à l'arrière, si elles sont envisageables, doivent donc s'aménager plutôt sous forme d'un ensemble s'organisant à l'instar du tissu ancien en lien avec les quartiers environnants.

## ⇒ EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

## ⇒ EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

## ⇒ EPANNELAGE

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

## ⇒ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## ⇒ EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## ⇒ FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

## ⇒ HABITAT COLLECTIF

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

## ⇒ HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

## ⇒ HÉBERGE

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. Si deux bâtiments sont contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.

Par déformation, désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

## ⇒ IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## ⇒ LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

## ⇒ LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

## ⇒ LOCAL ACCESSOIRE

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

## ⇒ LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

## ⇒ NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

## ⇒ OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels

suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements sous toutes ses procédures, les permis valant division, les permis groupés et les permis d'aménager.

## ⇒ ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

## ⇒ ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

## ⇒ OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

## ⇒ OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs ...)
- des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions...

## ⇒ PERRON

Ensemble de marches extérieures à un bâtiment, donnant accès à un palier sur lequel ouvrent une ou plusieurs portes d'entrée. Selon la forme des marches, on distingue différentes formes de perron. Ceux accompagnés d'un balcon et de colonnades de types méditerranéennes ne constituent pas une architecture locale et ne sont donc pas admis. Seuls les perrons de compositions simples autant dans leur forme que dans les choix des balustrades ou garde-corps les accompagnants, lorsqu'elles sont nécessaires, sont autorisés.

## ⇒ PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

## ⇒ PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## ⇒ PORCHE

Espace/passage couvert qui abrite l'accès et met en valeur l'entrée principale à une parcelle construite, située en limite ou avec un léger recul, de la voie publique. Il peut s'agir d'auvent en bois ou d'un édifice en pierre.

## ⇒ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## ⇒ REcul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## ⇒ RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## ⇒ RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## ⇒ REZ-DE CHAUSSEE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## ⇒ SABLIERE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

## ⇒ SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés ;
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

#### ⇒ SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

#### ⇒ SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

#### ⇒ TÈNEMENT, TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

#### ⇒ TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

#### ⇒ TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

#### ⇒ VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

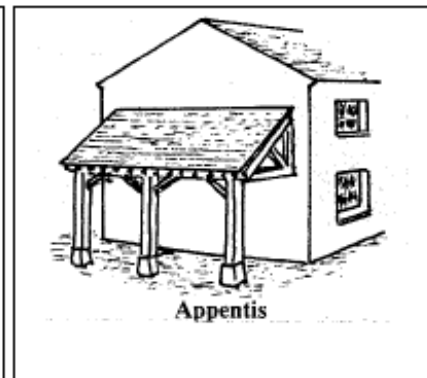
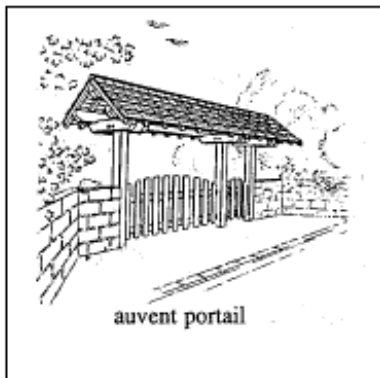
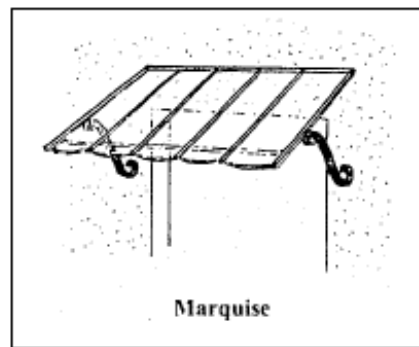
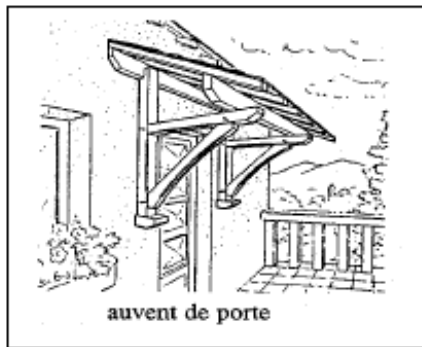
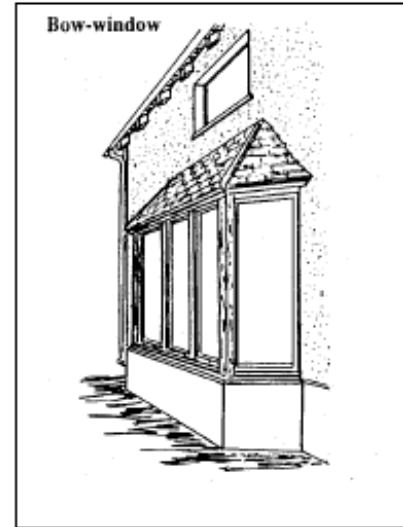
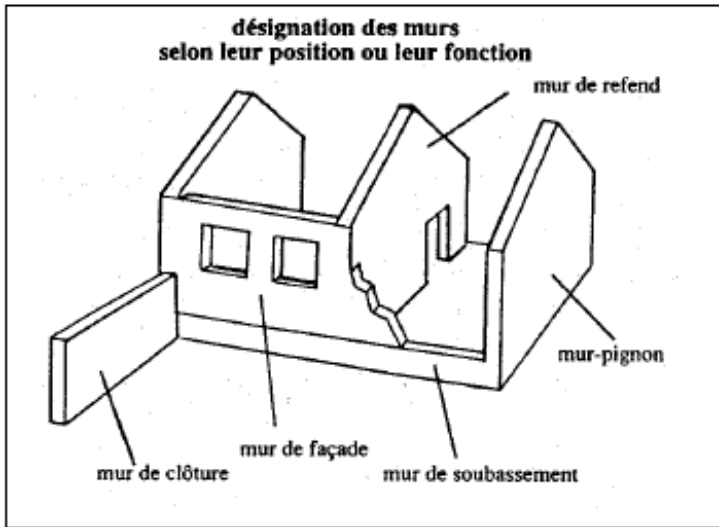
#### ⇒ VOIE OUVERTE AU PUBLIC

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

#### ⇒ VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

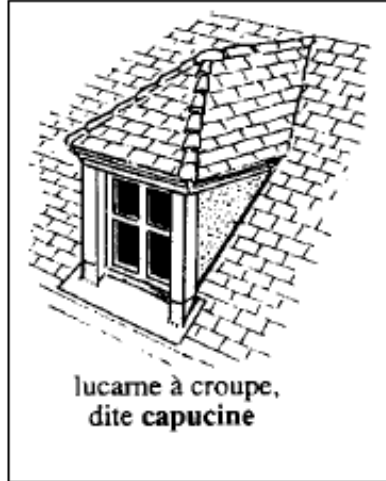
S'applique aux voies internes aux propriétés.

LEXIQUE ARCHITECTURAL

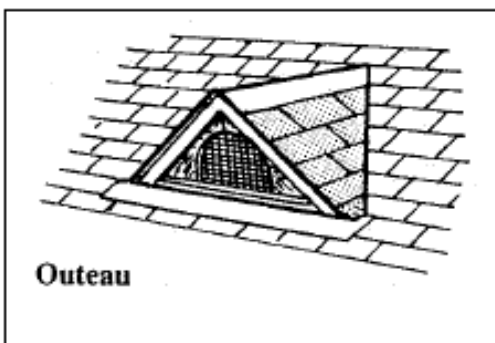




TYPE DE LUCARNE AUTORISÉE



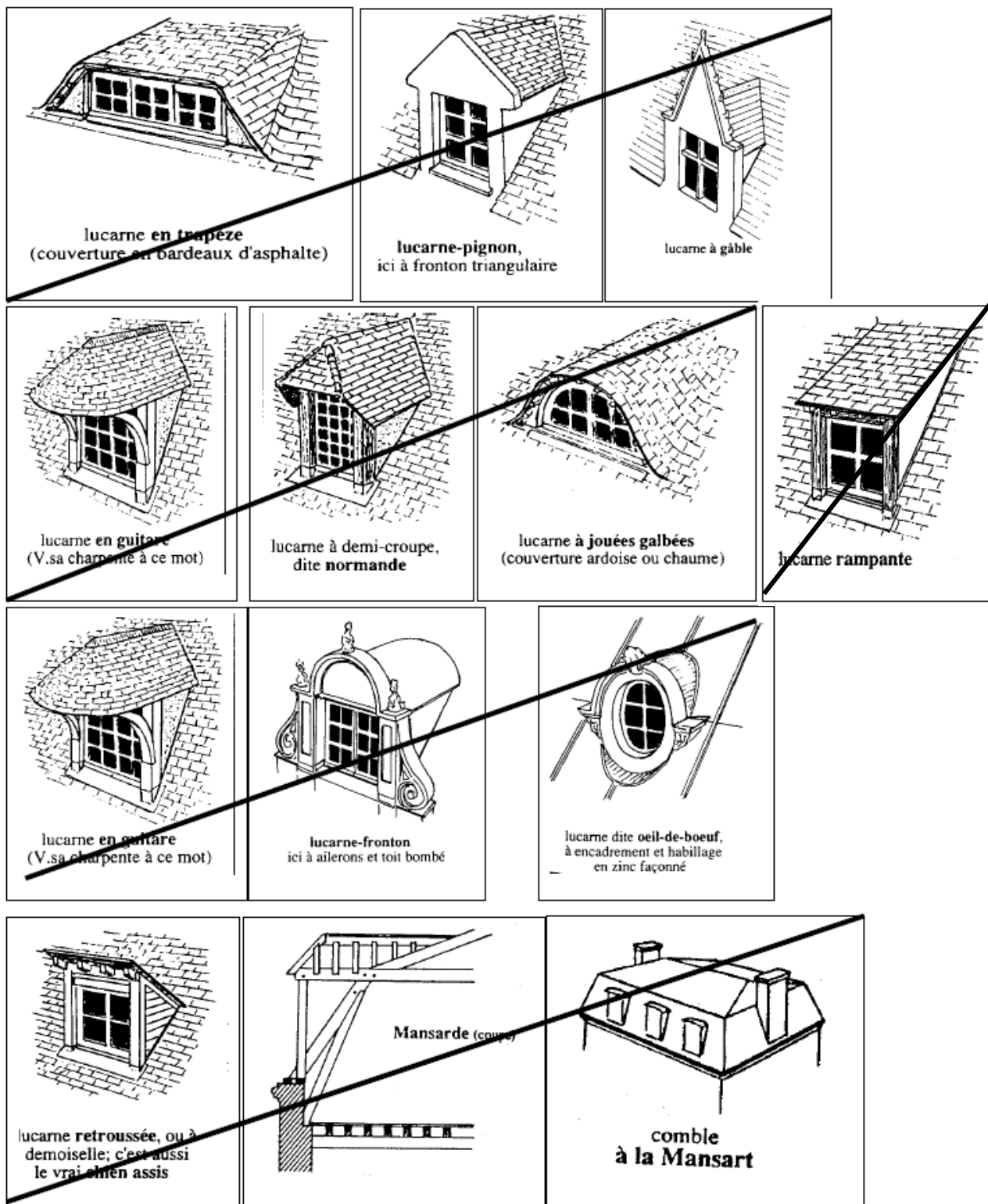
*fenêtre d'angle*



*fenêtre de toit ou châssis de toit*

### TYPE DE LUCARNE INTERDITE

Excepté dans le cas de rénovation, réhabilitation, restauration ou extension de bâtiments présentant ces éléments avant approbation du PLU ou en adéquation avec ce type d'architecture.



# Liste des espèces végétales préconisées

Guide technique du CRPF « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne (édition 2012) ».

## Choisir les essences adaptées aux potentialités du sol

La diversité des essences permet d'améliorer la structure, de renforcer la résistance aux maladies et d'accroître les bienfaits pour la faune notamment la disponibilité de nourriture au cours de l'année.

ARBRES NOM COMMUN	NOM LATIN	TYPES DE SOL	HUMIDITÉ DU SOL
Alisier torminal	Sorbus torminalis	N C	
Aulne à feuilles en cœur	Alnus cordata	NC	H
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	A N C	H
Cerisier à grappe	Prunus padus	N	H
Charme	Carpinus betulus	A N C	
Châtaignier	Castanea sativa	A	
Chêne pédonculé	Quercus robur	A N C	
Chêne sessile	Quercus petraea	A N C	
Cormier	Sorbus domestica	A N C	
Erable plane	Acer platanoides	N	
Frêne	Fraxinus excelsior	N C	
Hêtre	Fagus sylvatica	A N C	
Houx	Ilex aquifolium	A N C	
Merisier	Prunus avium	A N C	
Néflier	Mespilus germanica	A	
Noyer	Juglans regia	N C	
Poirier sauvage	Pyrus piraster	A N C	
Pommier sauvage	Malus sylvestris	A N C	
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	A	
Saule blanc	Salix alba	N C	H
Saule marsault	Salix caprea	A N C	
Osier blanc	Salix viminalis	A N C	H
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	A N	
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	N C	

### LÉGENDE

N C	Neutre Calcaire
A N C	Acide Neutre Calcaire
N	Neutre
A	Acide
A N	Acide Neutre
H >	sol humide
S >	sol sec

**Les Aubépines**, malgré leurs intérêts, sont interdites à la plantation en raison de leur sensibilité au feu bactérien et des risques de propagation de cette maladie.

**L'Orme champêtre** est très sensible à la graphiose. Mais il existe des variétés résistantes.

ARBUSTES NOM COMMUN	NOM LATIN	TYPES DE SOL	HUMIDITÉ DU SOL
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	NC	S
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	A	H
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	N	S
Camerisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	NC	
Cerisier de sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	NC	S
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	NC	S
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	NC	
Coronille arbrisseau	<i>Coronilla emerus</i>	C	S
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	NC	
Épine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	C	S
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	NC	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	NC	
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	ANC	H
Groseillier sauvage	<i>Ribes alpinum</i>	NC	
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	NC	S
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	ANC	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	ANC	
Prunier sauvage	<i>Prunus insititia</i>	N	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	NC	H
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	NC	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	NC	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	NC	