

Communauté de Communes du Jovinien

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 28 septembre 2022  
approuvant la modification n° 1 du  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cachet de l'intercommunalité et  
signature du Président :



Approbation du PLUi le 18 décembre 2019

Dossier du PLUi approuvé réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



**PLANETE VERTE** - Agence Centre-Nord  
42 bis, rue de la Paix  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.55.74.  
Mail : planeteverte.troyes@orange.fr





# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLUi .....	12
ARTICLE 5 - DEFINITIONS.....	13
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLAN DE SECTEUR DE JOIGNY .....	14
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 - ZONE UB .....	25
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	36
CHAPITRE 4 - ZONE UD .....	43
CHAPITRE 5 - ZONE UE.....	50
CHAPITRE 6 - ZONE UG .....	57
CHAPITRE 7 - ZONE UH .....	63
CHAPITRE 8 - ZONE UX.....	68
CHAPITRE 9 - ZONE 1AU .....	75
CHAPITRE 10 - ZONE 1AUX .....	83
CHAPITRE 11 - ZONE 1AUP.....	89
CHAPITRE 12 - ZONE 2AU .....	95
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DES AUTRES COMMUNES.....	98
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	98
CHAPITRE 2 - ZONE UB .....	107
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	115
CHAPITRE 4 - ZONE UX.....	121
CHAPITRE 5 - ZONE 1AU .....	128
CHAPITRE 6 - ZONE 1AUE .....	134
CHAPITRE 7 - ZONE 1AUX .....	138
CHAPITRE 8 - ZONE 2AU .....	143
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	146
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	155
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	165
TITRE VII - ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 .....	166
DU CODE DE L'URBANISME .....	166
TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....	167
TITRE IX - ANNEXES .....	168
9.1/ PALETTES DE COULEUR DES MATERIAUX.....	168
9.2/ PLACES DE STATIONNEMENT POUR LA COMMUNE DE JOIGNY UNIQUEMENT .....	171

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

### 2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

#### Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les termes utilisés par le Règlement National d'Urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

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

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

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

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

#### Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article 4. 181-43 du code de l'environnement.

**Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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

**2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

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

**A) Les servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLUi présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

**B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil communautaire en date du 17 Décembre 2018, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

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

**D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

**Article R.111-31 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

**D.1. Camping**

Le camping est réglementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

**D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

**D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

**D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

**D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

**E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

**F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

**G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le Permis de démolir a été institué par délibération du conseil municipal, pour les communes de :

Communes	Date délibération en Conseil Municipal
Béon	10/12/2018
Brion	23/11/2018
La Celle St Cyr	04/12/2018
Champlay	29/11/2018
Looze	10/12/2018
Paroy sur Tholon	11/12/2018
Précy sur Vrin	09/04/2019
St Aubin sur Yonne	03/02/2019
St Martin d'Ordon	30/11/2018
Sépeaux-St Romain	13/05/2019
Verlin	09/12/2019
Villecien	29/11/2018

**H) Ravalement de façades**

En application de l'article R\*421-17-1 du Code de l'urbanisme, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 Décembre 2019.

## I) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'archéologie soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## J) Servitudes liées aux ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées aux servitudes d'implantation et de passages de canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) et d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Ces interdictions et règles d'implantation sont détaillées dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A2 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz.

De plus, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par les servitudes liées aux ouvrages de GRTgaz (art. R.555-30-1 – I issu du code de l'environnement, créé par décret n° 2017-1557 du 10 Novembre 2017).

Enfin, il est rappelé qu'il s'applique la réglementation anti-endommagement dont le détail est disponible dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A2 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ou sur le site internet du Guichet Unique des réseaux devant être consulté pour toutes Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

## 2.3. – AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Concernant la réglementation relative à la recharge de véhicules électriques et sur les infrastructures pour carburants alternatifs, il convient de se référer au : *Décret n°2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs*

## Préservation des zones humides

En cas d'aménagement supérieur à 1000 m<sup>2</sup>, ou d'aménagement dont le cumul en plusieurs tranches excède 1000 m<sup>2</sup>, une vérification de l'absence de zone humide au sens de l'arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié doit être effectuée et transmise pour validation au service de la DDT en charge de la police de l'eau.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire du Jovinien couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est divisé en **quatre zones délimitées sur les documents graphiques** :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

### Article L.151-3 du code de l'urbanisme

*« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme intercommunal peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Le **plan de secteur** précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement, spécifiques à ce secteur.*

*Une ou plusieurs communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan. »*

**Par délibération du 21 Mars 2018, la CCJ a institué ce plan de secteur sur la ville de Joigny.**

Le territoire du Jovinien est composé de deux plans de secteurs :

- Secteur I : commune de Joigny – le pôle urbain
- Secteur II : toutes les autres communes pour lesquelles une hiérarchisation des zones est établie en fonction de l'organisation territoriale (pôle urbain secondaire, petits pôles secondaires et autres communes rurales).

### Article R.151-19 du Code de l'Urbanisme

*« Une ou plusieurs zones urbaines d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-13, R.111-15 à R.111-18 et R.111-28 à R.111-30, sans y ajouter d'autres règles.*

*Il est alors fait renvoi à l'ensemble de ces articles en mentionnant leurs références dans le règlement de la ou des zones concernées. »*

Sur les 19 communes du territoire du Jovinien, 8 d'entre-elles étaient soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) lors de la prescription d'élaboration du PLUi. Elles ont toutes fait le choix de ne pas rester en RNU et donc d'être concernées par le présent règlement.

### 3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage) repérées par un indice commençant par la lettre U. *Article R\*151-18 du code de l'urbanisme*

#### Secteur I – commune de Joigny

- La **zone UA** est une zone urbaine présentant un tissu bâti ancien caractérisé par des immeubles construits à l'alignement, créant des fronts bâtis continus, et un parcellaire en lanière dans lequel s'insèrent de plus grandes propriétés.  
Elle comprend un **secteur UAa** correspondant au centre ancien du hameau rural de Léchères et un îlot bâti au croisement de l'avenue Sully et de la rue Valentin Privé.
- **Zone UB** : zone mixte de constructions traditionnelles et de constructions récentes, disposées soit en ordre discontinu, soit en ordre continu, située en continuité ou en prolongement de la zone UA, dense.
  - o **Secteur UBa** correspondant au quartier de la gare, où la hauteur maximale des constructions autorisée est plus importante.
- **Zone UC** : zone urbaine à caractère résidentiel destinée principalement à accueillir des constructions individuelles. Cette zone est formée de constructions récentes (entre 1930 et 1970, pour la majorité), essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu, mais de manière assez dense.
- **Zone UD** : zone urbaine de caractéristique périphérique de faible densité où prédominent les maisons individuelles, issues pour la majorité d'entre elles de lotissements récents.
- **Zone UE** : zone destinée aux équipements, dont les équipements scolaires, sportifs, culturels, militaires, administratifs ainsi que les logements afférents et les services, sous la forme de bureaux.
  - o **Secteur UEa** dédié à l'aérodrome et aux activités qui lui sont liées.
- **Zone UG** : zone de renouvellement urbain située sur le site de l'ancien « groupe géographique ». Ce site est destiné à accueillir des activités économiques, commerciales, de services.
  - o **Secteur UGh** dédié à l'implantation de logements et/ou d'hébergement hôtelier.
- **Zone UH** correspond à des secteurs de grands collectifs à hauteur élevée.
- **Zone UX** : zone équipée destinée aux activités (industries nuisantes ou non, artisanat, commerces, activités tertiaires).
  - o **Secteur UXa** qui se caractérise par des prescriptions particulières.

#### Secteur II : Toutes les autres communes

- **Zone UA** : zone mixte à caractère central identitaire ancien à forte densité. Il s'agit d'une zone où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux centres-anciens fondateurs médiévaux des communes de **Saint-Julien-du-Sault**, pôle secondaire et de **Cézy**, petit pôle de proximité du territoire du Jovinien.
  - o **Un secteur UAa**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Saint-Julien-du-Sault.
  - o **Un secteur UAai**, identifiant le risque inondation lié au débordement Ru d'Ocques.
  - o **Un secteur UAb**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Cézy.
  - o **Un secteur UAj** à vocation de jardins, sur la commune de Saint-Julien-du-Sault.



- **Zone UB** : zone urbaine mixte destinée principalement à accueillir des constructions individuelles, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est formée de constructions anciennes et récentes (essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu), présentant une densité moyenne à faible du pôle secondaire et des petits pôles de proximité.
  - 
  - **Un secteur UBa** correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et au hameau de Vauguillain, commune de Saint-Julien-du-Sault.
  - **Un secteur UBai** correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
  - **Un secteur UBi**, concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
  - **Des secteurs UBaj** (commune de Saint-Julien-du-Sault) et UBj (commune de Champlay), secteurs à vocation de jardins.
  
- **Zone UC** : zone urbaine mixte destinée principalement à accueillir des constructions individuelles, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone correspond aux tissus urbains diffus plus ou moins dense comprenant des constructions anciennes et récentes (essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu ou sous la forme de lotissements). Elle correspond aux extensions récentes des petits pôles de proximité et aux communes rurales.
  - **Un secteur UCa**, correspond au secteur des étangs de Saint-Ange, ainsi qu'aux parties récentes ou à la périphérie du bourg de Bussy-en-Othe.
  - **Un secteur UCi** identifiant le risque inondation sur les communes de La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain, Verlin et Villecien.
  - **Un secteur UCr**, identifiant le risque de ruissellement sur les communes de Saint-Aubin-sur-Yonne et de Brion (coulées de boue).
  
- **Zone UX** : zone équipée destinée aux activités (industries nuisantes ou non, artisanat, commerces, activités tertiaires). Elle concerne le pôle urbain secondaire de Saint-Julien-du-Sault, les petits pôles de proximité (Bussy-en-Othe, Cézy, Champlay) ainsi que la commune de Villevallier.
  - **Secteur UXa**, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, concernée par le risque inondation.
  - **Secteur UXb**, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Bussy-en-Othe.
  - **Secteur UXc**, correspondant à la zone d'activités de Champlay soumise au risque inondation.

### 3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques (plan de zonage).

*Article R\*151-20 du code de l'urbanisme*

**Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.**

#### Secteur I : commune de Joigny

- **Zone 1AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable, prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.
  - o **Secteur 1AUa** dédié à la mixité de l'habitat
- **Zone 1AUX** : zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques immédiatement urbanisable, prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.
- **Zone 1AUP** : zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques et de transit fluvial et portuaire. La zone est soumise à une ou plusieurs OAP qui peuvent être phasées.
- **Zone 2AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLUi.

#### Secteur II : Toutes les autres communes

- **Zone 1AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.
  - o **Secteur 1AUa** dédié à vocation mixte conditionné à un rendement de minimum 50% d'eau potable pour être ouvert à l'urbanisation.
- **Zone 1AUX** : zone d'urbanisation future, destinée aux activités économiques. Elle est immédiatement urbanisable, prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.
  - o **Secteur 1AUXa**, correspondant à la zone industrielle située sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain à proximité de l'autoroute A6.
- **Zone 1AUE** : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements, immédiatement urbanisable, prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.
- **Zone 2AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLUi.

### 3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage).

La zone agricole concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. *Article R\*151-23 du code de l'urbanisme*

La zone A comprend :

- Un **secteur Ah**, identifiant les habitations isolées.
- Un **secteur Aer**, permettant le développement des énergies renouvelables.
- Un **secteur An**, inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions.
- Un **secteur Ax**, à vocation d'activités économiques.

### 3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage).

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

*Article R\*151-25 du code de l'urbanisme*

**La zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un **secteur Nd** identifiant les installations nécessaires aux dépôts d'ordures et déchetterie.
- Un **secteur Ner**, permettant le développement des énergies renouvelables.
- Un **secteur Nf**, identifiant les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- Un **secteur Nj** à vocation de jardins.
- Un **secteur Nh** identifiant les habitations isolées.
- Un **secteur Ni** à vocation de loisirs.
- Un **secteur Np** naturel sensible à protéger, inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions.
- Un **secteur Nt** à vocation de tourisme.
- Un **secteur Nti** à vocation de tourisme, concerné par le risque inondation.
- Un **secteur Nx**, identifiant l'activité industrielle, commune de Joigny, et l'entreprise d'enrobés, site classé, commune de Champlay.
- Un **secteur Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

### 3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

### 3.6. - EMBLEMES RESERVES (ARTICLE R.151-50 DU CODE DE L'URBANISME)

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts - *article L.151-41 du code de l'urbanisme*.

La liste de ces emplacements réservés est présentée en annexe du PLUi, pièce 3C.

### 3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par des éléments surfaciques et linéaires, des symboles et/ou un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

La liste de ces éléments de paysage est présentée en annexe du PLUi, pièce 3D.

Pour rappel, neuf (9) types de patrimoine ont été identifiés avec un numéro d'ordre. Les éléments surfaciques et linéaires sont concernés par les règles applicables au patrimoine paysager.

Les règles applicables sont les suivantes :

#### **Patrimoine architectural, bâti et bâti-religieux, historique, vernaculaire et vernaculaire religieux :**

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

#### **Patrimoine lié à l'eau :**

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- Tous travaux doivent contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques, de l'organisation et le fonctionnement de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur (*concerne les mares uniquement*).

#### **Patrimoine paysager :**

- Tous travaux doivent contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques, de l'organisation et le fonctionnement de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- Toute construction ou plantation (haies ou boisements) nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur les édifices principaux, ou sur un ensemble bâti, ou sur le territoire du Jovinien et au-delà ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue identifié en tant qu'élément de paysage. De plus, la composition volumétrique des constructions projetées devra être en harmonie avec le point de vue répertorié. Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel) (*concerne les points de vue uniquement*).

## **ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLUI**

### **Article L.152-3 du code de l'urbanisme**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Article L.152-4 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article L.152-5 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes d'emprise au sol sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie, avec lien interne. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière, ainsi qu'une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie sans lien interne. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique...
- Les actions ou **opérations** d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- Une **aire de stockage** permet l'accueil de matériaux stockés dans l'attente d'une utilisation à des fins professionnels. Il ne peut y avoir de stockage de matériaux inertes ou de déchets de type carcasses de voitures, etc...

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLAN DE SECTEUR DE JOIGNY

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La **zone UA** est une zone urbaine présentant un tissu bâti ancien caractérisé par des immeubles construits à l'alignement, créant des fronts bâtis continus, et un parcellaire en lanière dans lequel s'insèrent de plus grandes propriétés.

Elle comprend un **secteur UAa** correspondant au centre ancien du hameau rural de Léchères et un îlot bâti au croisement de l'avenue Sully et de la rue Valentin Privé.

La **zone UA** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UA** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque inondation de l'Yonne et du Tholon. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques d'une surface plancher inférieure à 35 m<sup>2</sup>.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Le changement de destination des locaux destinés au commerce, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

### **Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

### **Dans toute la zone, secteur UAa inclus :**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les constructions à usage industriel de moins de 300m<sup>2</sup> de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

### **En secteur UAa uniquement :**

- Les constructions et installations d'exploitation agricole sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition :** Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.

#### **Dans toute la zone, secteur UAa inclus :**

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture. Elle peut être portée à 9 mètres lorsqu'un immeuble de hauteur égale ou supérieure à 9 mètres est situé en continuité de l'immeuble projeté.
- Au-delà de la hauteur limite d'égout définie, la hauteur maximale de faîtage de toiture ne pourra excéder 6 mètres au-dessus du niveau de l'égout.

#### **Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

La hauteur des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 3,5 mètres.



**Dans les espaces identifiés pour la protection des commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, soit majoritairement destinés au commerce.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

**Tolérance :** Une tolérance est admise par des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment ou si le bâtiment à édifier s'inscrit dans un ensemble architectural pour lequel la hauteur est sensiblement identique à celle des bâtiments environnants.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées.
- L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retrait aux étages.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
  - o Si une autre disposition contribue à une meilleure architecture, si elle permet de sauvegarder des arbres de haute tige, de reconstituer une disposition architecturale originelle.
  - o Si d'autres dispositions sont motivées par l'insertion aux perspectives urbaines ou à la réalisation d'éléments architecturaux propres aux types locaux (article II-2).
  - o Si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement ; dans ce cas, l'implantation de la construction nouvelle pourra respecter la même marge de reculement.
  - o S'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé en retrait par rapport à l'alignement.
  - o Pour la reconstruction d'un immeuble sinistré.
  - o Pour les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.
- Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows, débords de toitures) peuvent être autorisées sur les voies de largeur supérieure à 8 mètres, et à partir de 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol ; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 mètre d'excroissance par rapport à l'alignement.
- Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 mètre d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou sur l'une des limites ; si la construction est située sur une des limites, le retrait par rapport à l'autre limite séparative doit être supérieur ou égal à 2 mètres.
- Au-delà de la bande des 16 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou, si leur hauteur excède 3,50 mètres à l'égout, la construction sera édifiée en retrait d'au minimum 2 mètres.
- Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent bénéficier de dérogations.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les constructions non contiguës aux bâtiments existants doivent être implantées de manière à ne pas nuire à l'éclairage et à la salubrité des autres constructions.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

**Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**  
L'emprise au sol des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 15 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dans les espaces identifiés par des règles architecturales particulières, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit du figuré inscrit au plan graphique, puisqu'ils correspondent à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

### 2. Règles applicables aux types de construction :

#### 2.1. Les constructions existantes :

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.
- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc...
- **TEINTES**
  - Les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites.
  - Les teintes des enduits et des menuiseries sont choisies dans la palette du nuancier-conseil de la ville de Joigny (annexe du règlement).
- **COUVERTURE ET CHARPENTE**
  - La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture (en général, petites tuiles plates de Bourgogne) doit être respecté, ou restauré ; toutefois les couvertures originelles peuvent être constituées de matériaux étrangers à la région (tuiles à emboîtement, dites " tuiles losangées ", ardoise).
  - Les couvertures sont fonction des pentes de toiture, de la typologie du bâtiment et de sa période de construction.
  - La couverture devra respecter l'aspect des couvertures existantes dans l'environnement immédiat ou être en adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

- Les châssis d'éclairage en toiture ne doivent pas excéder 20% de la longueur totale de la toiture.  
Ils doivent être axés sur les percements de la façade, encastrés sans saillie dans le plan de la couverture et placés dans le tiers inférieur du rampant.  
Leurs dimensions ne peuvent pas excéder 0,80 x 1 mètre.
- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte (en utilisant de préférence de la peinture minérale).
- **FACADES**
  - Les parements, éléments d'ornementation et de modénatures destinés à être apparents doivent le rester.
  - Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton...).
  - Selon la typologie du bâti, les façades en moellons de pierre doivent être enduites, à l'aide d'un enduit couvrant, ou rejointoyées, à joints beurrés.
  - Le mortier pour les enduits et le rejointoiement utilisé doit être adapté à la nature des maçonneries.
  - Les matériaux employés dans le bâti ancien (pierre, brique ou terre) permettent des échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur, mais aussi d'évacuer l'humidité migrant naturellement, par capillarité, dans les murs. Afin de maintenir ces propriétés, il est préférable de mettre en œuvre des mortiers perspirants, à base de chaux.
  - La finition de l'enduit doit être lissée, talochée fin ou brossée.
  - La brique en « plaquettes » et le carrelage sont interdits.
  - Les baguettes d'angles sont interdites.
  - Les bardages doivent être en bois, de préférence à lames verticales, laissés au vieillissement naturel ou peints à l'aide d'une peinture microporeuse, à base d'huile de lin ou de chaux additionnée de pigment.
  - Les vernis naturels, les lasures et les teintes faux-bois, ainsi que les teintes vives sont prohibés.
  - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou brique ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- **BAIES ET PERCEMENTS**
  - Les percements de nouvelles baies sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition, comme les rapports entre les vides et les pleins de la façade. Ils doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des autres percements déjà existants dans la construction.  
Pour favoriser leur bonne intégration à l'architecture existante, les nouveaux encadrements sont traités de la même manière que les encadrements des autres percements.
  - La suppression ou la condamnation maçonnée d'une baie est autorisée. Dans le cas où elle présenterait un encadrement, ce dernier doit être conservé. Un retrait d'un à deux centimètres doit être ménagé entre la surface de la partie comblée et cet encadrement.
- **MENUISERIES**
  - Les fenêtres, par leur dessin et leur profil, doivent présenter l'aspect des menuiseries traditionnelles en bois ou métal. Elles doivent être adaptées à la forme de la baie.  
Les petits bois des fenêtres présentant une division en plusieurs carreaux sont rapportés sur les faces extérieures du vitrage.
  - La pose de menuiseries en rénovation, parce qu'elle augmente l'épaisseur des menuiseries et modifie les proportions du vitrage, est interdite.
  - L'emploi de pavés de verre en façade sur rue est interdit.
  - Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur sauf, dans le cas des commerces, et pour des raisons de contraintes techniques.
  - La porte d'entrée doit être de modèle traditionnel, sans demi-lune ou autre motif fantaisiste. Elle peut être composée par une partie haute vitrée, accompagnée ou non d'une grille de défense.

- CLOTURES
  - les clôtures et murs anciens doivent être conservés.
- Ils peuvent être démolis dans les cas suivants :
  - pour construire un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer la continuité du mur,
  - pour créer de nouveaux accès ou élargir des accès existants limités à 4 mètres, à condition de les encadrer par des piliers s'inscrivant de manière harmonieuse dans la composition générale de la clôture.
- Ils peuvent être ajourés pour assurer le libre écoulement des eaux de pluie.
- En limite sur la voie publique, les clôtures sont constituées par :
  - soit par un mur enduit ou réalisé en pierre locale,
  - soit par un mur bahut, d'une hauteur n'excédant pas 80 centimètres, surmonté par une grille en métal.
- En limites séparatives, les clôtures sont constituées par :
  - soit un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre locale, doublé ou non d'une haie composée d'arbustes d'essence locale,
  - soit des panneaux brises-vue,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie composée d'arbustes d'essence locale,
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies d'arbustes d'essences locales doivent être plantées au moins à 50 centimètres de la limite de la parcelle.
- Les clôtures constituées de panneaux et poteaux, en béton mince et/ou PVC sont interdites.
- Les panneaux brise-vue sont autorisés en limite séparative uniquement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement** : La construction de nouvelles clôtures pleines est interdite.

## 2.2. Les constructions nouvelles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.
- TEINTES
  - Les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites.
  - Les teintes des enduits et des menuiseries sont choisies dans la palette du nuancier-conseil de la ville de Joigny (annexe du règlement).
  - Les couleurs vives sont interdites.
  - La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois, l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit.
  - Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit un aspect bois naturel traité de ton neutre, soit un aspect de bois peint.
  - Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
  - L'emploi de matériaux brillants est interdit.

- **COUVERTURE ET CHARPENTE**
  - Le corps principal des constructions doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
  - Dans le cas de toitures à quatre pans, la longueur du faîtage doit être supérieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade.
  - Les toitures des extensions et des annexes peuvent également être plates ou à un pan.
  - Les couvertures en petites tuiles plates de Bourgogne, en terre cuite de teinte rouge nuancé, posées à raison de 60 à 80 unités par mètre carré sont autorisées.
  - Les couvertures en tuiles à emboîtement, à pureau plat, posées à raison de 20 unités par mètre carré, présentant l'aspect des petites tuiles plates de Bourgogne traditionnellement posées à raison de 60 unités par mètre carré sont autorisées.
  - Sont également autorisées les couvertures en zinc à joints debout ou à tasseaux.
  - Les couvertures en tôle de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdites, ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule.
  - Pour les annexes et les bâtiments agricoles peuvent être autorisées les couvertures en bac acier à aspect joint debout, de teinte mate.
  - Les châssis d'éclairage en toiture ne doivent pas excéder 20% de la longueur totale de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de la façade, encastrés sans saillie dans le plan de la couverture et placés dans le tiers inférieur du rampant.
  - Leurs dimensions ne peuvent pas excéder 0,80x1 mètre.
  - Les lucarnes autorisées sont de type jacobine, à capucine ou lucarne pendante. Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
  - D'autres dispositions en termes de formes de toitures pourront être adoptées pour les vérandas.
  
- **FACADES**
  - Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette...) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.
  - Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
  - Les murs des constructions et des clôtures doivent être :
    - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
    - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique...).
  - Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
  - Les finitions d'enduit doivent être lissées, brossée ou grattée. Les finitions grésées, ribées ou écrasées sont interdites.
  - Les baguettes d'angles sont proscrites.
  - Les façades biseautées sont interdites.
  - Les frontons sont interdits.
  - Les avant-corps sont interdits.
  
  - Pour les bardages : les revêtements de façade en bois doivent être laissés au vieillissement naturel ou peints à l'aide d'une peinture microporeuse, à base d'huile de lin ou de chaux additionnée de pigment. Les vernis naturels, les lasures et les teintures faux-bois, ainsi que les teintures vives sont prohibés.
  - Les bardages en tôle de fer, sauf si ceux-ci sont prélaqués, sont interdits, ainsi que l'emploi des plaques ondulées et le PVC.

**- BAIES ET PERCEMENTS**

- Les fermetures extérieures des baies destinées à l'éclairage des pièces d'habitation doivent être soit des volets, soit des persiennes en bois, à peindre.
- Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur.
- Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les matériaux principaux employés sont obligatoirement en matériaux naturels de type bois, pierre (ou l'enduit en ciment pierre) ; les autres revêtements ne peuvent être autorisés qu'en petite quantité.

**- CLOTURES**

- En limite sur la voie publique, les clôtures sont constituées par :
  - un mur plein, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
  - un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté par un ouvrage en serrurerie, à barreaudage simple (sans volute), dans la limite d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre au total.
- En limites séparatives : la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les nouvelles clôtures, en limites séparatives sont constituées d'un grillage souple éventuellement doublé par une haie végétale sans autre dispositif d'occultation.
- Pour assurer une continuité avec des murs de clôture existants, il pourra être dérogé aux règles de hauteur.
- La maçonnerie peut être en moellons de pierres jointoyées ou recouvertes par un enduit de la même teinte et même finition que celui de la construction principale.
- Le mur doit être couronné par une couverture débordante, formant goutte d'eau, d'aspect pierre ou tuile.
- La hauteur moyenne sera comprise entre 2 mètres minimum, sans excéder 2,70 mètres, et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies d'essences locales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués et en PVC sont interdites.
- Les panneaux brise-vue sont autorisés en limite séparative uniquement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles depuis l'espace public sont aménagés en espaces naturels.
- Nonobstant ce qui précède et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc...) ou pour tenir compte de contraintes techniques, des prescriptions particulières peuvent être édictées, notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement** : Les clôtures pleines sont interdites.

**2.3. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé

### II-3-b- Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de superficie.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès (15m<sup>2</sup> pour les boxes donnant sur l'alignement).
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la parcelle.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****Rappel :**

*Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.*

*Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.*

**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

**En secteur UAa uniquement :** en l'absence de réseaux, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès leur réalisation.

**b) Eaux pluviales**

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

**c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.



a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **III-2-d- Gestion des déchets**

#### Constructions destinées à l'habitation :

Toute opération entraînant la réalisation de deux logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

#### Autres constructions :

Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

La **zone UB** est une zone mixte de constructions traditionnelles et de constructions récentes, disposées soit en ordre discontinu, soit en ordre continu, située en continuité ou en prolongement de la zone UA, dense. Elle comprend un **secteur UBa** correspondant au quartier de la gare, où la hauteur maximale des constructions autorisée est plus importante.

La **zone UB** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UB** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- La présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté.
- Le risque inondation de l'Yonne et du Tholon. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles, il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique d'une surface plancher inférieure à 35 m<sup>2</sup>.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs.
- Le changement de destination des locaux destinés au commerce, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les constructions à usage industriel de moins de 300m<sup>2</sup> de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou de démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Définition :**

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages, etc...

**Dans la zone UB, secteur UBa exclu :**

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

**Dans le secteur UBa uniquement :**

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

**Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- La hauteur des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 3,5 mètres.

**Dans les espaces identifiés pour la protection des commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture et 18 mètres au faîtage à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, soient majoritairement destinés au commerce.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

**Tolérance** : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les façades sur rue des bâtiments principaux doivent être implantées dans une bande de 5 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées.
- En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement et sauf contraintes fonctionnelles majeures, une clôture maçonnée en tout ou partie pourra être demandée au droit de l'alignement.
- Une implantation différente pourra être acceptée pour des raisons paysagères et d'ordonnancement architectural :
  - o Si la construction nouvelle doit s'inscrire dans un ensemble ou une séquence paysagère dont le mode d'implantation est caractérisé.
  - o Si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement ; dans ce cas l'implantation de la construction nouvelle pourra respecter la même marge de reculement.
  - o Si une disposition contribue plus particulièrement à une meilleure architecture ou si elle permet de sauvegarder des arbres de haute tige ou de reconstituer une disposition architecturale originelle.
  - o Si d'autres dispositions sont motivées par l'insertion aux perspectives urbaines ou à la réalisation d'éléments architecturaux propres aux types locaux (article II-2).
  - o Pour la reconstruction d'immeubles sinistrés.
  - o Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.
- Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows, débords de toitures, ...) peuvent être autorisées sur les voies de largeur supérieure à 8 mètres, et à partir de 4,30 mètres au-dessus du niveau du sol ; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 mètre d'excroissance par rapport à l'alignement.
- Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 mètre d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit sur l'une des limites. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite séparative doit être supérieur ou égal à 2 mètres.
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé à l'article ci-avant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**  
L'emprise au sol des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dans les espaces identifiés par des règles architecturales particulières, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions situées au droit du figuré inscrit au plan graphique, puisqu'ils correspondent à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

### 2. Règles applicables aux types de construction :

#### **2.1. Les constructions existantes :**

On considérera comme constructions existantes, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions des quartiers.

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- Les surélévations sont autorisées, dans la limite des dispositions de l'article II-1-a.
- Les extensions sont autorisées. Elles doivent présenter, soit une rupture dans leur volumétrie par rapport à la construction existante, soit une architecture et/ou des matériaux différents par rapport à celle-ci.
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails, etc...
- **TEINTES**
  - Les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites.
  - Les teintes des enduits et des menuiseries sont choisies dans la palette du nuancier-conseil de la ville de Joigny (annexe du règlement).
- **COUVERTURE ET CHARPENTE**
  - La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré ; toutefois les couvertures originelles peuvent être constituées de matériaux étrangers à la région (tuiles à emboîtement, dites " tuiles losangées ", ardoise).
  - Les couvertures sont fonction des pentes de toiture, de la typologie du bâtiment et de sa période de construction.
  - La couverture devra respecter l'aspect des couvertures existantes dans l'environnement immédiat ou être en adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.
  - Les châssis d'éclairage en toiture ne doivent pas excéder 20% de la longueur totale de la toiture.  
Ils doivent être axés sur les percements de la façade, encastrés sans saillie dans le plan de la couverture et placés dans le tiers inférieur du rampant.  
Leurs dimensions ne peuvent pas excéder 0,80 x 1 mètre et la plus grande dimension doit être disposée dans le sens de la pente.
  - La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte (en utilisant de préférence de la peinture minérale).
- **FACADES**
  - Les parements, éléments d'ornementation et de modénatures destinés à être apparents doivent le rester.
  - Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être (carreaux de plâtre, briques creuses,

- agglomérés de béton...).
- Selon la typologie du bâti, les façades en moellons de pierre doivent être enduites, à l'aide d'un enduit couvrant, ou rejointoyées, à joints beurrés.
  - Le mortier pour les enduits et le rejointoiement utilisé doit être adapté à la nature des maçonneries.
  - Les matériaux employés dans le bâti ancien (pierre, brique ou terre) permettent des échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur, mais aussi d'évacuer l'humidité migrant naturellement, par capillarité, dans les murs. Afin de maintenir ces propriétés, il est préférable de mettre en œuvre des mortiers perspirants, à base de chaux.
  - La finition de l'enduit doit être lissée, talochée fin ou brossée.
  - La brique en « plaquettes » et le carrelage sont interdits.
  - Les baguettes d'angles sont interdites.
  - Les bardages doivent être en bois, de préférence à lames verticales, laissés au vieillissement naturel ou peints à l'aide d'une peinture microporeuse, à base d'huile de lin ou de chaux additionnée de pigment.
  - Les vernis naturels, les lasures et les teintes faux-bois, ainsi que les teintes vives sont prohibés.
  - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou brique ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- **BAIES ET PERCEMENTS**
- Les percements de nouvelles baies sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition, comme les rapports entre les vides et les pleins de la façade. Ils doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des autres percements déjà existants dans la construction. Pour favoriser leur bonne intégration à l'architecture existante, les nouveaux encadrements sont traités de la même manière que les encadrements des autres percements.
  - La suppression ou la condamnation maçonnée d'une baie est autorisée. Dans le cas où elle présenterait un encadrement, ce dernier doit être conservé. Un retrait d'un à deux centimètres doit être ménagé entre la surface de la partie comblée et cet encadrement.
- **MENUISERIES**
- Les fenêtres, par leur dessin et leur profil, doivent présenter l'aspect des menuiseries traditionnelles en bois ou métal. Elles doivent être adaptées à la forme de la baie. Les petits bois des fenêtres présentant une division en plusieurs carreaux sont rapportés sur les faces extérieures du vitrage.
  - La pose de menuiseries en rénovation, parce qu'elle augmente l'épaisseur des menuiseries et modifie les proportions du vitrage, est interdite.
  - L'emploi de pavés de verre en façade sur rue est interdit.
  - Les coffres de volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur sauf, dans le cas des commerces, et pour des raisons de contraintes techniques.
  - La porte d'entrée doit être de modèle traditionnel, sans demi-lune ou autre motif fantaisiste. Elle peut être composée par une partie haute vitrée, accompagnée ou non d'une grille de défense.
- **CLOTURES**
- les clôtures et murs anciens doivent être conservés.
- Ils peuvent être démolis dans les cas suivants :
- pour construire un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer la continuité du mur,
  - pour créer de nouveaux accès ou élargir des accès existants, limités à 4 mètres, à condition de les encadrer par des piliers s'inscrivant de manière harmonieuse dans la composition générale de la clôture.
- Ils peuvent être ajourés pour assurer le libre écoulement des eaux de pluie.
- En limite sur la voie publique, les clôtures sont constituées par :
    - soit par un mur enduit ou réalisé en pierre locale,
    - soit par un mur bahut, d'une hauteur n'excédant pas 80 centimètres, surmonté par une grille en métal.

- En limites séparatives, les clôtures sont constituées par :
  - soit un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre locale, doublé ou non d'une haie composée d'arbustes d'essence locale,
  - soit des panneaux brises-vue,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie composée d'arbustes d'essence locale.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies d'arbustes d'essences locales doivent être plantées au moins à 50 centimètres de la limite de la parcelle.
- Les clôtures constituées de panneaux et poteaux, en béton mince et/ou PVC sont interdites.
- Les panneaux brise-vue sont autorisés en limite séparative uniquement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement** : La construction de nouvelles clôtures pleines est interdite.

## 2.2. Les constructions nouvelles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.
- **TEINTES**
  - Les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites.
  - Les teintes des enduits et des menuiseries sont choisies dans la palette du nuancier-conseil de la ville de Joigny (annexe du règlement).
  - Les couleurs vives sont interdites.
  - La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois, l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit.
  - Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni mais, soit un aspect bois naturel traité de ton neutre, soit un aspect de bois peint.
  - Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
  - L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- **COUVERTURE ET CHARPENTE :**
  - Le corps principal des constructions doit être couvert d'une toiture composée d'au moins deux pans, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
  - Dans le cas de toitures à quatre pans, la longueur du faîtage doit être supérieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade.
  - Les toitures des extensions et des annexes peuvent également être plates ou à un pan.
  - Les couvertures en petites tuiles plates de Bourgogne, en terre cuite de teinte rouge nuancé, posées à raison de 60 à 80 unités par mètre carré sont autorisées.
  - Les couvertures en tuiles à emboîtement, à pureau plat, posées à raison de 20 unités par mètre carré, présentant l'aspect des petites tuiles plates de Bourgogne traditionnellement posées à raison de 60 unités par mètre carré sont autorisées.
  - Sont également autorisées les couvertures en zinc à joint debout ou à tasseaux.
  - Les couvertures en tôle de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdites, ainsi que l'emploi des tuiles de ton rouge naturel, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule.

- Pour les annexes et les bâtiments agricoles peuvent être autorisées les couvertures en bac acier à aspect joint debout, de teinte mate.
- Les châssis d'éclairage en toiture ne doivent pas excéder 20% de la longueur totale de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de la façade, encastrés sans saillie dans le plan de la couverture et placés dans le tiers inférieur du rampant. Leurs dimensions ne peuvent pas excéder 0,80 x 1 mètre.
- Les lucarnes autorisées sont de type jacobine, à capucine ou lucarne pendante. Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- D'autres dispositions en termes de couverture pourront être adoptées pour les vérandas.
  
- **FACADES**
  - Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette...) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.
  - Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
  - Les murs des constructions et des clôtures doivent être :
    - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
    - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique...).
  - Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
  - Les finitions d'enduit doivent être lissées, brossées ou grattées. Les finitions grésées, ribées ou écrasées sont interdites.
  - Les baguettes d'angles sont proscrites.
  - Les façades biseautées sont interdites.
  - Les frontons sont interdits.
  - Les avant-corps sont interdits.
  - Pour les bardages : les revêtements de façade en bois doivent être laissés au vieillissement naturel ou peints à l'aide d'une peinture microporeuse, à base d'huile de lin ou de chaux additionnée de pigment. Les vernis naturels, les lasures et les teintures faux-bois, ainsi que les teintures vives sont prohibés.
  - Les bardages en tôle de fer, sauf si ceux-ci sont prélaqués, sont interdits, ainsi que l'emploi des plaques ondulées et le PVC.
  
- **BAIES ET PERCEMENTS**
  - Les fermetures extérieures des baies destinées à l'éclairage des pièces d'habitation doivent être soit des volets, soit des persiennes en bois, à peindre.
  - Les coffres des volets roulants doivent être invisibles depuis l'extérieur.
  - Les devantures des magasins doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
  - Les matériaux principaux employés sont obligatoirement en matériaux naturels de type bois, pierre (ou l'enduit en ciment pierre) ; les autres revêtements ne peuvent être autorisés qu'en petite quantité.
  
- **CLOTURES**
  - En limite sur la voie publique, les clôtures sont constituées par :
    - un mur plein, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
    - un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté par un ouvrage en serrurerie, à barreaudage simple (sans volute), dans la limite d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre au total.
  - En limites séparatives : la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les nouvelles clôtures, en limites séparatives sont constituées d'un grillage souple éventuellement doublé par une haie végétale sans autre dispositif d'occultation.
  - Pour assurer une continuité avec des murs de clôture existants, il pourra être dérogé aux règles de hauteur.
  - La maçonnerie peut être en moellons de pierres jointoyées ou recouverte par un enduit, de la même teinte et même finition que celui de la construction principale.



- Le mur doit être couronné par une couvertine débordante, formant goutte d'eau, d'aspect pierre ou tuile.
- La hauteur moyenne n'excédera pas 2 mètres minimum.
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies d'essences locales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués et en PVC sont interdites.
- Les panneaux brises-vue sont autorisés en limite séparative uniquement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles depuis l'espace public sont aménagés en espaces naturels.

Nonobstant ce qui précède et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc...) ou pour tenir compte de contraintes techniques, des prescriptions particulières peuvent être édictées, notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement** : Les clôtures pleines sont interdites.

### **2.3. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 hectare doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

#### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès (15m<sup>2</sup> pour les boxes donnant sur l'alignement).
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de la parcelle.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

#### Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être carrossables en tout temps.
- Le passage privé doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

### Rappel :

Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.  
Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

#### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### b) Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### III-2-d- Gestion des déchets

#### Constructions destinées à l'habitation :

Toute opération entraînant la réalisation de deux logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

#### Autres constructions :

Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

La **zone UC** est une zone urbaine à caractère résidentiel destinée principalement à accueillir des constructions individuelles. Cette zone est formée de constructions récentes (entre 1930 et 1970, pour la majorité), essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu, mais de manière assez dense.

La **zone UC** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UC** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- La présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté.
- Le risque inondation de l'Yonne et du Tholon. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique d'une surface plancher inférieure à 35 m<sup>2</sup>.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie inférieure à 200 m<sup>2</sup> sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

### Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou de démolir.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

##### Définition :

*Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.*

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage.
- Un niveau supplémentaire peut être admis, soit 9 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage, si la construction nouvelle s'inscrit entre des parcelles dont les constructions atteignent cette hauteur, ou sont d'une hauteur supérieure.

#### **Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

La hauteur des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

**Tolérance :** Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement.
- L'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.
- Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Dans le cadre d'une extension en hauteur d'une construction, le recul existant de la construction par rapport aux limites séparatives sera conservé pour maintenir une unité de la construction.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit sur l'une des limites. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé à l'article ci-avant.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

- L'emprise au sol des abris de jardins et garages ne devra pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.

**1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

## 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites pour les façades uniquement. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel.

## 3. Matériaux :

- Les murs des constructions doivent être :
  - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, briques pleines, pierre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle.
- Les bois seront traités, peints ou laissés au naturel.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.
- Les bardeaux bitumeux renforcé de fibres de verre de type Shingle, etc. sont interdits.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

## 4. Toitures :

- Les toitures des maisons individuelles doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 35° ou être réalisées sous forme de terrasses ; cette règle ne s'applique pour les vérandas.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

## 5. Clôture :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. A proximité de la voie ferrée, les clôtures devront être défensives et faire au minimum 2 mètres de hauteur, empêchant le passage vers les voies ferrées.

- Les clôtures seront constituées :
  - o soit par des murs, qui devront permettre le libre écoulement de l'eau au sein du secteur concerné par le risque de ruissellement identifié sur le plan de zonage,
  - o soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - o soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - o soit en panneaux brise-vue en bois ou en résine, uniquement en limite séparative.
- La hauteur moyenne des clôtures n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts. Cette hauteur ne comprend pas celle d'un mur de soutènement car dans ce cas la hauteur du mur de soutènement n'est pas réglementée.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, poteaux préfabriqués et matériaux de récupération sont interdites.



Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

#### **6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200m<sup>2</sup> de parcelle. De plus, 20% minimum de la superficie du terrain doit être non imperméabilisé et traité en espaces verts de pleine terre.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitation, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 ha doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales ;
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être carrossables en tout temps.
- Le passage privé doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

*Rappel* : Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux. Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

#### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

#### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### a) Electricité

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

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### III-2-d- Gestion des déchets

Constructions destinées à l'habitation : Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Autres constructions : Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 4 - ZONE UD**

La **zone UD** est une zone urbaine de caractéristique périphérique de faible densité où prédominent les maisons individuelles, issues pour la majorité d'entre elles de lotissements récents.

La **zone UD** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UD** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisir ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils ne sont pas liés à la construction principale ou à ses annexes.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les constructions à usage industriel de moins de 300m<sup>2</sup> de surface plancher sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et le caractère du voisinage, non nuisantes et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Définition :**

*Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.*

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 11 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

**Tolérance :** Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 8 mètres au moins de l'axe des voies.
- L'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur au faîtage peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul de 2 mètres au minimum des limites. Celles d'une hauteur supérieure seront implantées à 3 mètres au minimum de la limite séparative.
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé à l'article II-1-b.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non règlementé*

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.

#### **1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

#### **2. Couleurs :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites pour les façades uniquement. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que si cela ne dépasse pas 20% de la surface totale ; hors matériaux transparents.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle.

### 3. Matériaux :

- Les murs des constructions doivent être :
  - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, briques pleines, pierre, verre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni ou brillant. Il présentera soit du bois naturel traité, soit du bois peint.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

### 4. Toitures :

- Les toitures des maisons individuelles doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 35° ou être réalisées sous forme de terrasses ; cette règle ne s'applique pour les vérandas.
- Les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter une seule pente.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

### 5. Clôture :

- Les clôtures seront constituées :
  - o soit par des murs, qui devront permettre le libre écoulement de l'eau au sein du secteur concerné par le risque de ruissellement identifié sur le plan de zonage,
  - o soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - o soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, poteaux préfabriqués et matériaux de récupération sont interdites.
- Les panneaux brise-vue sont interdits, sauf en limites séparatives.
- La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts. Cette hauteur ne comprend pas celle d'un mur de soutènement car dans ce cas la hauteur du mur de soutènement n'est pas réglementée.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

### 6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétal compris.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200m<sup>2</sup> de parcelle. De plus, 30% minimum de la superficie du terrain doit être non imperméabilisé et traité en espaces verts de pleine terre.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitation, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 ha doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

### **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.



### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être carrossables en tout temps.
- Le passage privé doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

*Rappel* : Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux. Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

## III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

### a) Electricité

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

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### b) Télécommunication

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## III-2-d- Gestion des déchets

Constructions destinées à l'habitation : Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Autres constructions : Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 5 - ZONE UE**

La **zone UE** est une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les logements afférents et les services, sous la forme de bureaux. Elle comprend un **secteur UEa** dédié à l'aérodrome et aux activités qui lui sont liées.

La **zone UE** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque inondation de l'Yonne et du Tholon. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**Dans toute la zone, secteur UEa inclus :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de logements, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement de caravane lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article I-2.

**En plus, dans toute la zone, secteur UEa exclus :**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage d'industrie.

**En secteur UEa uniquement :** Les constructions à destination de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

## **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

### **Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

### **Dans toute la zone, secteur UEa inclus :**

- Les constructions à usage de logements et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'administration ou le gardiennage des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être considérés comme structure d'accueil par nature d'équipement.
- Les entrepôts s'il sont liés au fonctionnement des constructions et équipements autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la construction principale ou à ses annexes.

### **En secteur UEa uniquement :**

- Les constructions liées aux besoins des activités aériennes et aux compléments à ces équipements (bureaux, sanitaires, dépôts, ateliers), ainsi que les constructions à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées si elles sont liées à l'activité aéronautique et aux programmes autorisés.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

##### **Définition :**

*Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de distribution d'électricité.

### **Dans toute la zone, secteur UEa exclus :**

- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.
- Un niveau supplémentaire peut être admis si la construction nouvelle s'inscrit entre des constructions existantes de la même hauteur, ou de hauteur supérieure.

**En secteur UEa uniquement :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Tolérance :** Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance. Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles des marges de recul sont prévues, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges telles qu'elles sont portées sur le plan, ou en arrière de celles-ci.
- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées carrossables leur servant de desserte, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, le bâtiment à édifier sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur de faîtage peuvent être implantées :
  - a. Soit en limite séparative ;
  - b. Soit en recul de 2 mètres au minimum des limites séparatives.
- Celles d'une hauteur supérieure seront implantées à 4 mètres au minimum de la limite séparative.
- L'extension d'une construction existante peut être réalisée dans la continuité de celle-ci.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.

**1. Couleurs :****Dans toute la zone, secteur UEa exclus :**

- La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les tons vifs et blancs sont autorisés sans dépasser 20 % de la surface totale.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que si cela ne dépasse pas 20 % de la surface totale ; hors matériaux transparents.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle.

**Dans le secteur UEa uniquement :**

- Les couleurs des constructions doivent s'intégrer le plus discrètement possible à l'environnement naturel.

**2. Clôture :****Dans toute la zone, secteur UEa inclus :**

- Les clôtures seront constituées :
  - a. soit par des murs, qui devront permettre le libre écoulement de l'eau au sein du secteur concerné par le risque de ruissellement identifié sur le plan de zonage,
  - b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.
- La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- Les haies d'essences locales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

**Dans toute la zone, secteur UEa exclus :** L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.

**En plus, en secteur UEa uniquement :** Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

**3. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétale compris.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement sont détaillées en annexe du présent règlement.

## **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**

### **Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

### Rappel :

*Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.  
Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.*

### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

#### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.



**b) Télécommunication**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Constructions destinées à l'habitation : Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Autres constructions : Toute construction à destination autre que l'habitation, doit prévoir un local en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 6 - ZONE UG**

La **zone UG** est une zone de renouvellement urbain située sur le site de l'ancien « groupe géographique ».

Elle comprend un **secteur UGh** dédié aux logements et hébergements.

La **zone UG** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UG** est concernée par

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**Dans toute la zone UG, secteur UGh exclus :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils ne sont pas liés à la construction principale ou à ses annexes.

**Dans le secteur UGh uniquement :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage de cinéma.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils ne sont pas liés à la construction principale ou à ses annexes.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

**Dans toutes la zone UG, UGh exclus :**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

**II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout de toiture ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de distribution d'électricité.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.
- La hauteur d'un bâtiment existant pourra être maintenue dans le cadre d'une réhabilitation si le bâtiment est supérieur à 9 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - a. soit sur une ou les limites séparatives,
  - b. soit au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3m :  $D > h - 3$  soit  $h < D + 3$ .

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non règlementé*

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.

#### **1. Couleur des constructions :**

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

#### **2. Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées :
  - a. soit par des murs, qui devront permettre le libre écoulement de l'eau au sein du secteur concerné par le risque de ruissellement identifié sur le plan de zonage,
  - b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.
- La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, panneaux de récupération et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

### 3. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisés. Ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leur style et leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc. ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétal compris.

### II-3-b- Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent comporter au moins 1 arbre par place de stationnement créé.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitation, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 ha doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement sont détaillées en annexe du présent règlement.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être carrossables en tout temps.
- Le passage privé doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

*Rappel* : Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux. Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

###### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation vigoureuse.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Constructions destinées à l'habitation :

Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Autres constructions :

Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 7 - ZONE UH**

La **zone UH** correspond à des secteurs de grands collectifs à hauteur élevée.

La **zone UH** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UH** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage de cinéma.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article I-2.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.



- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

**II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.*

*Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie à une hauteur supérieure à 1,80 mètre.*

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 5 niveaux, par rapport au terrain naturel, 15 mètres à l'égout de toiture et de l'acrotère ou 21 mètres au faîtage.
- Cette hauteur peut être dépassée pour les constructions destinées à améliorer le confort et la sécurité des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages de distribution d'électricité.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Les constructions de hauteur inférieure à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse, peuvent être implantées à l'alignement.  
Au-delà de cette hauteur, elles doivent s'implanter en retrait d'au minimum 5 mètres.  
Dans ce cas, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points :  $L > h$  soit  $h < L$ .
- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle permet la sauvegarde de plantation, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - a. soit sur une ou les limites séparatives,

- b. soit au minimum à 3 mètres des limites séparatives.
- En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de 3m :  $D > h - 3$  soit  $h < D + 3$ .
- Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée (h) au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.
  - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

*Article non règlementé*

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

*Article non règlementé*

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité. Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.

**En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement** : Les murs de clôtures et mur bahuts sont autorisés seulement s'ils permettent le libre écoulement de l'eau.

**Clôture le long du domaine public** : L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces paysagers tout en délimitant l'espace public.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement végétale compris.

### II-3-b- Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m<sup>2</sup> de parcelle. De plus, 30% minimum de la superficie du terrain doit être non imperméabilisé et traité en espaces verts de pleine terre.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement sont détaillées en annexe du présent règlement.

### Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

#### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

#### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### III-2-d- Gestion des déchets

#### Constructions destinées à l'habitation :

Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

#### Autres constructions :

Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 8 - ZONE UX**

La **zone UX** est une zone équipée destinée aux activités économiques, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

La **zone UX** comprend un **secteur UXa** qui se caractérise par des prescriptions architecturales particulières.

La **zone UX** est concernée par :

- Le risque ruissellement, identifié par un aplat hachuré sur les plans de zonage.
- La présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté.
- Le risque inondation de l'Yonne et du Tholon. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les cinémas.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets, sauf cas-visé à l'article I-2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.

#### **En plus dans le secteur identifiant le risque de ruissellement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les logements et leurs annexes, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et à condition qu'ils soient accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.
- Les entrepôts à condition que l'installation soit liée directement à une activité de production ou à un commerce.
- L'agrandissement des habitations existantes à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées ne répondant pas aux besoins quotidiens des ménages doivent être éloignées d'au moins 30 mètres des limites des zones destinées à l'habitation.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets, à condition d'être liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et d'être dissimulés depuis le domaine public.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Définition :**

*Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'à l'égout des toitures ou la rive de couverture en cas de couverture terrasse, à l'exclusion des ouvrages techniques ou décoratifs tels que lucarnes, cheminées, épis de faîtages.*

**Dans toute la zone, secteur UXa exclu :** La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

Cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction et que, selon la situation, la construction ne porte pas atteinte au paysage.

**Dans le secteur UXa uniquement :** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

**Tolérance :** Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

Dans toute la zone, secteur UXa inclus :

- Les constructions doivent être implantées à minimum de 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :
  - a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,
  - b. des implantations à l'alignement sur les voies ne donnant pas lieux à l'accès aux parcelles.

Toutefois, en bordure de la route départementale 943, dite route de Montargis, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 mètres de l'axe de la voie.

En secteur UXa uniquement :

- Le long de la rue des Entrepreneurs, les façades des constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 21 mètres de l'axe de la voie
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, à l'exception :
  - a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,
  - b. des implantations à l'alignement sur les voies ne donnant pas lieux à accès aux parcelles.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ; hormis pour les constructions à usage industrielle pour lesquelles cette distance est portée à 5 mètres.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Le présent article n'est pas applicable aux postes de distribution publique d'électricité.  
L'implantation des zones d'activités, en terrain plat, se traduit par des vues lointaines et plongeantes sur l'ensemble du bâti et justifie un ordonnancement architectural à la mesure des perspectives paysagères offertes notamment depuis les coteaux.

### 1. Forme des constructions :

- Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et s'intégrer dans le paysage environnant.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.
- Les saillies sur toits et terrasses (ventilations, châssis de toitures) seront traitées avec soin et composées pour être perçues en vues plongeantes.
- Les acrotères et frontons devront faire le tour du bâtiment.

### 2. Couleurs :

- Les couleurs des bardages et toitures en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017).

### 3. Matériaux :

- Les murs des constructions doivent être :
  - a. soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - b. soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, briques pleines, pierre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les couvertures et bardages en tôle de fer sont interdits, sauf si ceux-ci sont prélaqués.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni mais, soit bois naturel traité, soit bois peint.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20% de la surface totale.

### 4. Clôture :

- La hauteur moyenne n'excèdera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- Sauf impératif technique et fonctionnel justifiant une clôture spécifique :
  - a. Les clôtures doivent être réalisées en métal laqué, sous forme de grilles ou bien de grillage en treillis soudé et à mailles tramées verticalement et horizontalement. Ces clôtures sont portées par des piquets ou poteaux métalliques ;
  - b. Les clôtures maçonnées pleines sont interdites.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.
- Les clôtures en matériaux de récupération sont interdites.



### **5. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...):**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.
- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

- Au moins 20 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement végétale compris.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

#### **Dans toute la zone, secteur UXa inclus :**

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie d'essences locales.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

**En plus, dans le secteur UXa uniquement :** les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et traités en espaces paysagers.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de celle-ci.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

## **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être carrossables en tout temps.
- Le passage privé doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte.
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 10 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- La possibilité de construire peut, être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.
- Ainsi les accès de toute construction ou installation doivent être aménagés afin de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée, compte-tenu de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée, sur une longueur de 60 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès mesuré à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée de la voie publique de desserte.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

*Rappel* : Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux. Tout rejet direct d'eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### a) Eaux usées

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à des prétraitements. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire, toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, dès sa réalisation.

#### b) Eaux pluviales

Toute construction ou tout aménagement qui le requiert doit évacuer ses eaux pluviales par le réseau d'eau pluviale, conformément à la réglementation en vigueur ; en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

#### c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation en vigueur.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### a) Electricité

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### b) Télécommunication

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### III-2-d- Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 9 - ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, ou au coup par coup. Les constructions sont soumises aux « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) et au règlement.

La zone 1AU comprend le **secteur 1AUa** dédié à la mixité de l'habitat.

La zone 1AU est concernée :

- Par des phénomènes de ruissellement. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Dans toute la zone, secteur 1AUa inclus :

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacles.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.

**Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :**

- Les constructions à usage industriel d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, sauf cas-visé à l'article I-2.

**En plus, dans le secteur 1AUa uniquement :**

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage industriel.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)****Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :**

- Les constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil de clientèle et de bureaux, et à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

**Dans toute la zone, secteur 1AUa inclus :**

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques cheminées, etc.

**Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

**Dans le secteur 1AUa uniquement :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.
- La hauteur des constructions à usage collectif ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage, soit R+2.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)****Dans toute la zone, secteur 1AUa exclu :**

- Les constructions en bordure des voies publiques doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.  
Toutefois une implantation à l'alignement ou mixte (alignement et recul) est admise dans le cadre d'une opération d'ensemble sur une unité foncière.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**Dans le secteur 1AUa uniquement :**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - a. à 12 mètres minimum depuis l'alignement de la RD47,
  - b. à 5 mètres minimum depuis l'alignement des autres voies.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)****Dans toute la zone, secteur 1AUa exclu :**

- Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur de faîtage peuvent être implantées :
  - a. soit en limite séparative,
  - b. soit en recul de 2 mètres au minimum des limites.
- Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent qu'en limite séparative de l'unité foncière de l'opération groupée avec les parcelles riveraines.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**Dans le secteur 1AUa uniquement :**

- Les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.
- La règle ci-dessus ne s'applique qu'en limite séparative de l'unité foncière de l'opération groupée avec les parcelles riveraines.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux dispositions précédentes.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de distribution d'électricité.

**1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et s'intégrer dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées en limite séparative de l'unité foncière de l'opération groupée avec les parcelles riveraines.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel. Un soubassement intégré harmonieusement à la construction peut être autorisé en cas d'impératif technique lié à la topographie, la nature humide du sol, etc...

**2. Couleurs :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) sont interdites pour les façades uniquement.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit bois naturel traité, soit bois peint.
- L'emploi de matériaux brillants et d'aspect vernis n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20% de la surface totale.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit.

**3. Matériaux :****Dans toute la zone, secteur 1AUa inclus :**

- Les murs des constructions doivent être :
  - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, briques pleines, pierre, verre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les abris de jardins doivent présenter leurs façades suivant un aspect de maçonnerie de ton pierre, ou de brique traditionnelle ou être recouverts de bardage de bois.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé et en matériaux de récupération, sont interdits.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles et présenteront un aspect terre-cuite naturelle ou ardoise.

**En plus, dans le secteur 1AUa uniquement :**

- Pour les immeubles, le bac acier prélaqué est autorisé uniquement pour les couvertures.

#### 4. Toitures :

##### Dans toute la zone, secteur 1AUa inclus :

- Les volumes seront simples et recouverts d'une toiture à deux pans minimums de pentes éventuellement différentes.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux. Toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les toitures des maisons individuelles doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 35° ou être réalisées sous forme de terrasses ; cette règle ne s'applique pour les vérandas.

**Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :** Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

#### 5. Clôtures :

- Les clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau sont interdites.
- Les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences locales,
  - o soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, poteaux préfabriqués, et matériaux de récupération sont interdites.
- La hauteur n'excèdera pas 2 mètres hors tout, et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts. Cette hauteur ne comprend pas celle d'un mur de soutènement car dans ce cas la hauteur du mur de soutènement n'est pas réglementée.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

#### 6. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergies non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

**Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :** Au moins 20 % de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

**Dans le secteur 1AUa uniquement :** Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.



### II-3-b- Aménagement paysager

#### Dans toute la zone, secteur 1AUa inclus :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

#### Dans toute la zone, secteur 1AUa exclus :

- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 10 arbres à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs.
- Dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 hectare doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### Dans le secteur 1AUa uniquement :

- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droits doivent procéder à la plantation d'au moins 17 arbres à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs.
- Dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 hectare doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.
- Les espaces de stationnement partagés seront perméables.

### Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- Utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)*****Rappel :***

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

*L'organisation de l'aménagement du secteur objet d'une opération d'urbanisme, sous forme notamment de lotissement ou d'A.F.U., ou d'opération groupée, doit tenir compte des entrées et débouchés portés au plan de zonage (par une flèche) ; d'autres débouchés pourront être prévus.*

**III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue paysagère.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif****a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, dès sa réalisation, aux frais du propriétaire de cette construction ou installation.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts, d'eaux pluviales est interdite.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

**c) Mesures particulières en matière d'eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation vigoureuse.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

**a) Electricité**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**b) Télécommunication**

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 10 - ZONE 1AUX**

**La zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques, services et équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui peuvent être établies sous la forme d'un phasage, prévu dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.

La zone 1AUX est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage industriel, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les cinémas.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux, de déchets ou de bateaux sauf cas visés à l'article I-2.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les logements et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à condition que constructions soient accolées ou intégrées au bâtiment d'activité.
- Les dépôts s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et à condition de ne pas être visible depuis le domaine public.
- Les constructions à usage d'entrepôt, si l'installation est liée directement à une activité de production ou à un commerce autorisé dans la zone.
- Les activités de production non nuisantes, compatibles avec l'environnement, et limitées à 800 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au sommet du bâtiment, hors ouvrages techniques et cheminées.

- Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en fonction de la localisation des constructions, la hauteur ne devra pas excéder :
  - a. 4 mètres maximum pour les constructions de petites hauteurs,
  - b. 8 mètres maximum pour les constructions de moyennes hauteurs,
  - c. 14 mètres maximum pour les constructions de grandes hauteurs.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions ne dépassant pas 5 mètres de hauteur peuvent être implantées :
  - a. soit en limite séparative,
  - b. soit en recul de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions supérieures à 5 mètres de hauteur seront implantées à 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé.*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de distribution d'électricité.

**1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter un équilibre de proportions et s'intégrer dans le paysage environnant.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel. Un soubassement intégré harmonieux à la construction peut être autorisé en cas d'impératif technique lié à la topographie du site.

**2. Couleurs :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) pour les façades uniquement. La dominante doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni mais, soit bois naturel traité, soit bois peint.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi de couleurs vives est interdit.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et/ou des ruptures de coloris.

**3. Clôture :**

- Les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences locales,
  - o soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, poteaux préfabriqués, et matériaux de récupération sont interdits.
- La hauteur n'excèdera pas 2 mètres hors tout, et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts. Cette hauteur ne comprend pas celle d'un mur de soutènement car dans ce cas la hauteur du mur de soutènement n'est pas réglementée.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

**4. Publicité :**

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement végétalisé compris.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain non imperméabilisé.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts liés aux activités doivent être non visibles depuis le domaine public et être dissimulés par des écrans de verdure.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

## **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales,
- utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Toute voie nouvelle doit comprendre une bande de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue paysagère.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, l'assainissement individuel est admis s'il est conforme au règlement en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales, etc. est interdite.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à l'unité foncière sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation



vigueur.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

#### **a) Electricité**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **b) Télécommunication**

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **III-2-d- Gestion des déchets**

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 11 - ZONE 1AUP**

La **zone 1AUP** est destinée aux activités économiques et de transit fluviale et portuaire, aux services et aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.

La zone 1AUP est concernée

- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les cinémas.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux, de déchets ou de bateaux sauf cas visés à l'article I-2.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte des données paysagères et fonctionnelles. Cette condition ne s'applique pas à la réhabilitation, aux extensions et aux annexes.
- Les constructions à usage de logements et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ainsi que les services généraux de la zone et à condition que constructions soient accolées ou intégrées au bâtiment d'activités.
- Les constructions, les extensions et les annexes liées et nécessaires aux activités d'un chantier naval et/ou d'un port fluvial.
- Les constructions, les extensions et les annexes à usage d'entrepôts et de stockage en lien avec les activités portuaires et fluviales de la zone.
- Les constructions, les extensions, les annexes et installations liées aux activités d'hivernage de bateaux.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition :** *La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées.*

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, extensions et annexes des activités existantes, celles-ci devant être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions devront être implantées sur une ou les limites séparatives. En cas de retrait des constructions par rapport à la limite séparative, celles-ci devront être implantées au minimum à 5 mètres de la limite séparative.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

## II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

*Article non réglementé*

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de distribution d'électricité.

### 1. Forme des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel. Un soubassement intégré harmonieux à la construction peut être autorisé en cas d'impératif technique lié à la topographie du site.
- Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

### 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et les teintes blanches (RAL 9003, 9010, 9016) et noires (RAL 9011 et 9017) sont interdites pour les façades uniquement.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit bois naturel traité, soit bois peint.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et/ou des ruptures de coloris.

### 3. Publicité :

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

#### 4. Clôture :

- Les clôtures seront constituées :
  - o soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences locales,
  - o soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux de béton minces, poteaux préfabriqués, et matériaux de récupération sont interdits.
- La hauteur n'excèdera pas 2 mètres hors tout, et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts. Cette hauteur ne comprend celle d'un mur de soutènement car dans ce cas la hauteur du mur de soutènement n'est pas réglementée.
- Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer l'harmonie des clôtures sur une même voie ou tenir compte de contraintes techniques.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement végétalisé compris.

#### II-3-b- Aménagement paysager

- Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et traités en espaces paysagers et plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain non imperméabilisée.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales mélangées.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts liés aux activités doivent être dissimulés par des écrans de verdure, non visibles depuis le domaine public.

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Les modalités de calcul des places de stationnement ainsi que le nombre de places exigé sont détaillées en annexe du présent règlement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales,
- utiliser des énergies renouvelables et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments de manière optimale afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle lorsque le contexte urbain le permet.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 10m. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

#### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.

#### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

##### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, l'assainissement individuel est admis s'il est conforme au règlement en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à l'unité foncière sont obligatoires et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs de stockage et de récupération d'eau pluviale doivent répondre à la réglementation vigoureuse.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

**a) Electricité**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristique suffisante. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

L'installation des réseaux d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**b) Télécommunication**

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de télécommunication. Le réseau et les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets****Constructions destinées à l'habitation :**

Toute opération entraînant la réalisation de trois logements et plus doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

**Autres constructions :**

Toute construction à destination autre que l'habitation doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 12 - ZONE 2AU**

**La zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ou de services, et d'équipements publics et d'intérêt collectif ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLUi.

La zone 2AU est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage de logement.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.



**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

*Article non réglementé*

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

*Article non réglementé*

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

*Article non réglementé*

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

*Article non réglementé*

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non règlementé*

**II-3-b- Aménagement paysager**

*Article non règlementé*

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

*Article non règlementé*

**Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

*Article non règlementé*

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

*Article non réglementé*

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

*Article non réglementé*

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

*Article non réglementé*

**III-2-b- - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

*Article non réglementé*

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

*Article non réglementé*

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DES AUTRES COMMUNES

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

**La zone UA** est une zone mixte à caractère central identitaire ancien à forte densité. Il s'agit d'une zone où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux centres-anciens fondateurs médiévaux des communes de **Saint-Julien-du-Sault**, pôle secondaire et de **Cézy**, petit pôle de proximité du territoire du Jovinien.

La zone UA est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- Un **secteur UAa**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un **secteur UAai**, identifiant le risque inondation lié au débordement du Ru d'Ocques.
- Un **secteur UAb**, permettant de prendre en compte les caractéristiques architecturales du centre-ancien de la commune de Cézy.
- Un **secteur UAj** à vocation de jardins.

La zone UA est concernée :

- Par les périmètres des monuments historiques. Il convient de se référer aux annexes du PLUi, plan des servitudes et notices.
- Par le risque inondation lié au débordement du Ru d'Ocques. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté aidé grâce à des études à la parcelle.
- Par la présence d'une zone Natura 2000.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :**

- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Le changement de destination des locaux destinés aux commerces, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, vers une destination d'habitat.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.

- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup>.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.

**En plus, en secteur UAj uniquement :**

- Toutes les constructions et installations, sauf cas visé à l'article I-2.

**En plus, en secteur UAai uniquement :**

- Les sous-sols.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)****Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris :**

- Les nouvelles constructions d'une surface plancher n'excédant pas 300m<sup>2</sup> par unité foncière à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux, non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- L'extension des constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux à condition que la surface plancher totale sur l'unité foncière n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Dans le secteur UAj uniquement :** Les annexes, abris de jardins, piscines compatibles avec la vocation du secteur, au nombre de 1 chacun par unité foncière.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.

**Tolérance** : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

#### **Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :**

- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 5 mètres. Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.
- La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres.

#### **Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris, secteur UAj exclu :**

- Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

#### **Dans les secteurs UAa et UAai uniquement :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures et 18 mètres au faîtage.

#### **Dans le secteur UAb uniquement :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

#### **Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :**

- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**Dans les secteurs UAa et UAai uniquement :** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :**

- Les constructions doivent être implantées :
  - a. soit en limites séparatives,
  - b. soit en retrait au minimum de 3 mètres.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent déroger à ces règles, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**Dans le secteur UAj uniquement :**

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

### **1. Forme des constructions :**

**Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :**

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

**Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai et UAb compris, secteur UAj exclu :**

- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées en limites séparatives.

**Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :**

- Les constructions devront conserver et entretenir les colombages et les modénatures des constructions traditionnelles.
- Pour les constructions existantes, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures, les ornements, épis de toiture, les souches de cheminées et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les ferronneries, portes et portails...

**Uniquement dans le secteur UAb :** Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions au-dessus du niveau moyen du sol ne doit pas excéder 0,80 mètre.

## 2. Matériaux :

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être :
  - o soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - o soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique.....).
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdites.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits, ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles, des matériaux ayant une couleur similaire et des tuiles mécaniques grand moule. L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue.
- Les couvertures et bardages en tôles de fer, sauf si celles-ci sont prélaquées, sont interdits. L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation, et celle à usage d'activités visibles de la rue ». L'emploi de petites tuiles plates de Bourgogne, présentant 65 à 80 unités au m<sup>2</sup> de teinte rouge nuancé, doit être privilégié. L'emploi de tuiles mécaniques grand moule de teinte rouge, nuancé n'est autorisé qu'en cas de pente de toit insuffisante pour la mise en œuvre de petites tuiles plates de Bourgogne ou de restauration de couverture originellement destinées à recevoir ce type de tuile.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

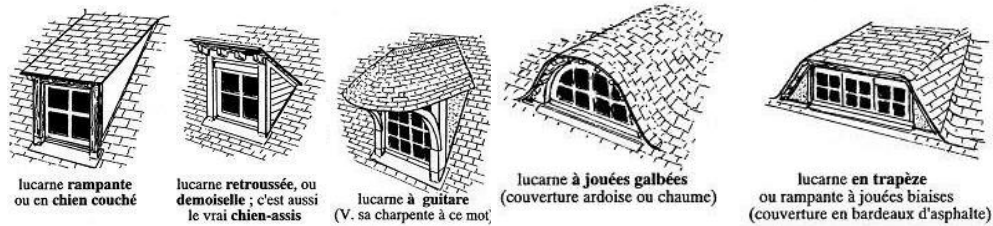
## Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :

- Les matériaux employés dans le bâti ancien (pierre, brique ou terre) permettent des échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur, mais aussi d'évacuer l'humidité migrant naturellement, par capillarité, dans les murs. Afin de maintenir ces propriétés, il est préférable de mettre en œuvre des mortiers respirants à base de chaux.
- Les vernis naturels, les lasures et les teintes faux-bois, ainsi que les coloris vifs sont proscrits,
- Les baguettes d'angle sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, parpaings...)
- La finition de l'enduit doit être, lissée, grattée fin ou talochée.
- Les matériaux de décoration ou rénovation incohérents avec le bâti existant sont proscrits, ex carrelage, granit.

## 3. Ouvertures/menuiseries :

### Dans toute la zone, secteurs UAa, UAai, UAb et UAj compris :

- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- En cas de la rénovation/réhabilitation de bâti traditionnels, sont interdits la réalisation des lucarnes suivantes :



#### Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :

- La hauteur des ouvertures ne peut être inférieure à une fois et demi la largeur de ces dernières.
- Les percements de nouvelles baies sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition, comme les rapports entre les vides et les pleins de la façade. Ils doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des autres percements déjà existants dans la construction. Pour favoriser une bonne intégration à l'architecture existante, les nouveaux encadrements sont traités de la même manière que les encadrements des autres percements.
- La suppression ou la condamnation maçonnée d'une baie est autorisée, dans le cas où elle présenterait un encadrement, ce dernier doit être conservé. Un retrait d'un à deux centimètres doit être ménagé entre la surface de la partie comblée et cet encadrement.
- Les fenêtres, par leur dessin et profil, doivent présenter l'aspect des menuiseries traditionnelles en bois ou métal. Elles doivent être adaptées à la forme de la baie.
- Les petits bois des fenêtres présentant une division en plusieurs carreaux sont rapportés sur les faces extérieures du vitrage.
- L'emploi de pavés de verre en façade sur rue est interdit.
- La porte d'entrée doit être de modèle traditionnel sans forme circulaire ou fantaisiste. Elle peut être composée par une partie haute vitrée, accompagnée ou non d'une grille.

#### 4. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.

**Uniquement dans les secteurs UAa et UAai :** Sont également interdites les couleurs noirs (RAL 9011 et 9017).

#### 5. Forme des toitures :

##### Dans les secteurs UAa et UAai uniquement :

- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux. La pente moyenne des toitures doit être supérieure à 30° ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

##### Dans le secteur UAb uniquement :

- La pente moyenne des toitures doit être supérieure à 35 ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux. Toutefois, ils sont autorisés pour les bâtiments annexes s'ils sont accolés à un autre bâtiment.



- Les toitures terrasses sont autorisées si cet élément est justifié par le parti architectural retenu et si elles constituent un élément d'accompagnement de toiture en pente.

## 6. Clôtures :

- **Dans les secteurs UAa et UAai uniquement** : les murs et portails anciens en pierres locales et fers forgés doivent être conservés.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - a. soit par des murs (limités à 1,80 m), **sauf dans les secteurs UAa et UAai uniquement le long des rues des Huguenots, du Moulin de la ville et l'Avenue Wilson,**
  - b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahuts.
- **Dans les secteurs UAa et UAai uniquement** : les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- Les murs pleins sont interdits en bordure des cours d'eau. Seules les clôtures de type grillage à très grosse maille y sont autorisées.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Nonobstant ce qui précède, et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

## 7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :

- Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

*Article non règlementé*

### II-3-b- Aménagement paysager

- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts liés aux activités doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Pour toute création de logement et/ou réhabilitation en logement, une place de stationnement doit être réalisée.

**Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Article non règlementé

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

**La zone UB** est une zone urbaine mixte destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est formée de constructions anciennes et récentes (essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu), présentant une densité moyenne à faible du pôle secondaire et des petits pôles de proximité.

La **zone UB** est commune à toutes les communes pôles (secondaires et de proximité) de la section II. Elle comprend :

- Un **secteur UBa** correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et au hameau de Vauguillain, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un **secteur UBai** correspondant au tissu traditionnel situé à proximité immédiate du centre-ancien fondateur et concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un **secteur UBi**, concerné par le risque inondation, commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Des **secteurs UBaj** (commune de Saint-Julien-du-Sault) et **UBj** (commune de Champlay), secteurs à vocation de jardins.

La zone UB est concernée :

- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté.
- Par la présence de zones inondables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

**Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai et UBi compris, secteurs UBaj et UBj exclus :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

**En plus, en secteur UBa uniquement :**

- Les bâtiments accueillant actuellement les commerces suivants : restaurant du chemin de fer cadastré section AH n° 220, Hôtel-restaurant « Le Saint-Julien » cadastré section AH n° 394, le garage Renault cadastré section AH n° 95 devront être maintenus en destination de commerce.

**En secteurs UBaj et UBj uniquement :**

- Toutes les constructions et installations ; sauf cas visé à l'article I-2.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets.

- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.

**En plus, en secteurs UBai et UBi uniquement :**

- Les sous-sols.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

**Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai, UBi compris, secteurs UBaj et UBJ exclus :**

- Les constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Le confortement des constructions et installations des sièges d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Dans les secteurs UBaj et UBJ uniquement :** Les annexes, abris de jardins, piscines compatibles avec la vocation du secteur, au nombre de 1 chacun par unité foncière.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.

**Tolérance** : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

#### Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai, UBi compris, secteurs UBaj et UBJ exclus :

- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

#### Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai, UBi, UBaj et UBj compris :

- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres au faîtage. Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 mètres.
- La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Toutefois, s'il s'agit d'un adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou construction), la hauteur peut être admise avec un maximum de 3,5 mètres.

#### Dans toute la zone UB, secteurs UBi compris, secteurs UBa, UBai, UBaj et UBj exclus :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.
- Toutefois, pour les autres constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage.
- Le niveau de plancher ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée du point le plus enterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé à 0,30 mètre au-dessus du point de contact de la ligne de pente.

#### En plus, dans les secteurs UBa et UBai uniquement :

- Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 15 mètres au faîtage.

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être édifiées :
  - a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
  - b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

Toutefois, en bordure des voies d'une largeur inférieure à 8 mètres, ces dispositions ne sont pas applicables aux projets de constructions dont la hauteur est identique à celles des constructions voisines.

De plus l'implantation de nouvelles constructions ou des extensions à l'alignement est accepté lorsque, dans l'environnement immédiat, des constructions existantes sont implantées en limite sur rue.

- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture édifiée au conservée.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement, de

réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante sans aggraver la non-conformité.

- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent être implantées :
  - a. soit en limites séparatives,
  - b. soit en retrait au minimum de 4 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**Dans les secteurs UBaj et UBj uniquement :**

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

*Les couleurs des matériaux utilisés et la palette végétale doivent respecter les palettes de couleur (enduit et huisseries/menuiseries et toiture) pour les communes de Champlay, Bussy-en-Othe situées dans les annexes du règlement.*

#### **1. Forme des constructions :**

**Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai, UBi, UBaj et UBj compris :**

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

**Uniquement dans les secteurs UBa et UBai:** Les constructions devront conserver et entretenir les colombages et les modénatures des constructions traditionnelles.

**Dans toute la zone UB, secteurs UBa, UBai et Ubi compris, secteurs UBaj et UBj exclus :**

- Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de modifications du terrain préjudiciables à l'environnement et à l'intégration de la construction dans le paysage.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder le 1/4 de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau moyen du sol naturel. En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs du raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
  - Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassent pas 25 % de façon qu'en apparence, la règle du 1/4 soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai.
  - Le soubassement doit résulter de la composition architecturale avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

## 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être claire ou neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.
- La teinte des toitures devra être en harmonie avec le contexte environnant.

## 3. Matériaux :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdite.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), annexes et abris de jardins, et celle à usage d'activités visibles de la rue.
- Les couvertures et bardages en tôles de fer sont interdits, sauf si celles-ci sont prélaquées.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

## 4. Ouvertures/menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- En cas de la rénovation/réhabilitation de bâti traditionnels, sont interdit la réalisation des lucarnes suivantes :



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



**5. Toitures :**

- Les volumes seront simples et les toitures des constructions principales doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.
- Les tuiles mécaniques grand moule sont interdites, sauf contrainte technique.

*Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur pour les communes de Champlay, Bussy-en-Othe situées dans les annexes du règlement.*

**6. Clôtures :**

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - a. Soit par des murs limités à 1m80, **sauf dans le secteur UBa uniquement le long des rues du Faubourg de la Croix, des Huguenots, du Moulin de la ville, route de Villeneuve, et l'Avenue Wilson et l'Avenue de la Gare, dans les secteurs UBai et UBi, et rue de Pasteur ;**
  - b. Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
  - c. Soit par une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.
- Les murs et portails anciens en pierres locales et fers forgés doivent être conservés.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,8 mètre.
- Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- L'emploi du grillage mince à triple torsion est interdit.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Nonobstant ce qui précède, et pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**En secteurs UBai et UBi uniquement :** Les murs pleins sont interdits en bordure des cours d'eau. Seules les clôtures de type grillage à très grosse maille sont autorisées.

**7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :**

Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

- **Aires de stationnement** : les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- **Dépôts, stockages et bâtiments d'activités** : Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts liés aux activités doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

#### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Au minimum, 2 places de stationnement (garage compris) devront être réalisées par unité foncière ou par terrain d'assiette de la construction.

#### Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Article non règlementé

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie ne doivent pas être visibles depuis l'emprise publique.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Toute opération entraînant la réalisation de trois logements, et plus, doit prévoir un local, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## CHAPITRE 3 - ZONE UC

**La zone UC** est une zone urbaine mixte destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation de la zone, les services et les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone correspond **aux tissus urbains diffus plus ou moins denses** comprenant des constructions anciennes et récentes (essentiellement pavillonnaires, disposées en ordre discontinu ou sous la forme de lotissements). Elle correspond aux extensions récentes des petits pôles de proximité et aux communes rurales.

Elle comprend :

- Un **secteur UCa**, correspond au secteur des étangs de Saint-Ange, ainsi qu'aux parties récentes ou à la périphérie du bourg de Bussy-en-Othe.
- Un **secteur UCi** identifiant le risque inondation sur les communes de La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain, Verlin et Villecien.
- Un **secteur UCr**, identifiant le risque de ruissellement sur les communes de Saint-Aubin-sur-Yonne et de Brion (coulées de boue).

La zone UC est concernée :

- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par la présence du risque de ruissellement et le risque inondation pour les communes non couvertes par un plan de prévention du risque (PPRN) ; à savoir : Chamvres (AZI du Tholon), Paroy-sur-Tholon (AZI du Tholon), Précly-sur-Vrin (AZI du Vrin), Verlin, La-Celle-Saint-Cyr (AZI du Vrin), Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain (AZI du Vrin). Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

**Dans toute la zone, secteurs UCa, UCi et UCr compris :**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de restauration, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage industriel d'une surface plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets ou de bateaux.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

**En plus, en secteur UCi uniquement :**

- Les sous-sols.

**En plus, dans le secteur UCr uniquement :**

- L'aménagement ou la construction de nouvelles surfaces situées en sous-sol.
- Les constructions de toute nature, dont le niveau bas du rez-de-chaussée est situé à moins de 0,40 mètre du niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut d'implantation de la construction.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)****Dans toute la zone, secteurs UCa, UCi et UCr compris :**

- Les constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les constructions à usage hébergement hôtelier et touristique et restauration non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Le confortement des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les nouvelles exploitations hors élevage, sont admis à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère de la zone.
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.

**Dans toute la zone UC, secteurs UCa, UCi et UCr compris :**

- Les évacuations extérieures des appareillages techniques doivent être installées à au moins 2,20 mètres au pied de façade lorsqu'ils sont en façade sur rue.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.
- Toutefois, pour les autres constructions dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière ne devra pas excéder 11 mètres.

**En plus, dans toute la zone UC, secteurs UCa et UCi, compris, secteur UCr exclu :**

- Le niveau de plancher ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée du point le plus enterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contre-bas de la voie, le niveau de ce plancher sera ramené au niveau de la voie.

**En plus, dans toute la zone UC, secteurs UCa, UCi et UCr compris :**

- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres. Toutefois, en cas d'implantation du pignon des annexes en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins autorisée est de 2,5 mètres. Toutefois, s'il s'agit d'un adossement à un mur plein existant (mur de clôture ou de la construction), la hauteur peut être admise avec un maximum de 3,5 mètres.

**En plus, dans le secteur UCa uniquement :** La hauteur maximale des constructions possédant une toiture à au moins deux pans, ne doit pas excéder 8 mètres.

*Tolérance :* Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- Toutes les constructions doivent être édifiées :
  - a. soit à l'alignement,
  - b. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
  - c. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.
- En plus, toute nouvelle construction devra être implantée en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de l'autoroute A6. Une implantation dans une bande de 0 à 6 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques et de sécurité.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante sans aggraver la non-conformité.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Toutes les constructions doivent être implantées :
  - a. soit en limites séparatives,
  - b. soit en retrait au minimum de 3 mètres.Les annexes, abris de jardins et dépendances peuvent déroger aux règles précédentes.
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé dans la règle ci-avant.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Les annexes, abris de jardins et dépendances pourront être accolées ou incorporées aux constructions existantes.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé

### Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

#### 1. Forme des constructions :

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

#### 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

#### 3. Matériaux :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdites.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) sauf s'il s'agit de l'extension ou de la transformation des constructions formant un ensemble homogène sur une même unité foncière. Il est autorisé pour les annexes et abris de jardins, et pour les constructions à usage d'activités visibles de la rue, si la couleur s'intègre dans l'environnement.
- Les couvertures et bardages en tôles sont autorisés si ceux-ci sont prélaqués et qu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

#### 4. Toitures

- Les volumes seront simples et les toitures des constructions principales doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

**5. Ouvertures/menuiseries :**

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les lucarnes dites « chien-assis » sont interdites.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

**6. Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées :
  - Soit par des murs ; sauf en secteurs UCi et UCr.
  - Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
  - Soit par une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,80 mètre.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites, sauf pour les cimetières.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

Nonobstant ce qui précède, pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) et pour prendre en compte les risques inondations et ruissellement, des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :**

Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

#### II-3-b- Aménagement paysager

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

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- 2 places de stationnement (garage compris) devront être réalisées par unité foncière ou par terrain d'assiette de la construction.

### Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Article non règlementé



### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 8 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.
- Les constructions, installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans les ouvrages autoroutiers sauf accord exprès du concessionnaire.

##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## **CHAPITRE 4 - ZONE UX**

La **zone UX** est une zone équipée destinée aux activités économiques industrielles, commerciales, artisanales, de services et tertiaire ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne le pôle urbain secondaire de Saint-Julien-du-Sault, les petits pôles de proximité (Bussy-en-Othe, Cézy, Champlay) ainsi que la commune de Villevallier.

La zone UX comprend :

- Un **secteur UXa**, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Saint-Julien-du-Sault.
- Un **secteur UXb**, correspondant à la zone d'activités sur la commune de Bussy-en-Othe.
- Un **secteur UXc**, correspondant à la zone d'activités de Champlay.

La zone UX est concernée :

- Par le risque inondation de l'Yonne. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les cinémas.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'arts et de spectacle.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les entrepôts, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les centres des congrès.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets permanents, d'ordures ménagères, résidus urbains et déchets de matériaux, de bateaux ; sauf cas visés à l'article I-2.
- Le stationnement des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les constructions à usage d'habitation, sous-destination logement, et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activité.
- Les constructions, à usage de d'entrepôt si l'installation est liée directement à une activité de production ou à un commerce.
- Les dépôts et aires de stockage à condition d'être liées à l'occupation ou à l'utilisation du sol admise dans la zone et qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Dans un souci de mise en sécurité lié au risque inondation, les surélévations des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées.

**Dans toute la zone, secteurs UXb et UXc compris, secteur UXa exclu :**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.
- Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

**En secteur UXa uniquement :**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction et que, selon la situation, la construction ne porte pas atteinte au paysage.

**Tolérance** : Une tolérance est admise pour des saillies de faible volume nécessaires à l'équipement du bâtiment.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

Dans toute la zone, secteur UXb inclus, secteurs UXa et UXc exclus :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennages de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 mètre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Dans le secteur UXa uniquement :

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :
  - a. des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings,
  - b. des halls d'exposition.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 m sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

En secteur UXc uniquement :

- Les constructions, doivent s'implanter à 25 mètres au moins de l'axe de la RD606, à 15 mètres de l'axe de la RD31, et à 10 mètres de l'axe des autres voies.
- Des implantations autres sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental ou en retrait d'au minimum 1 mètre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Aucune distance n'est imposée, cependant il convient de se référer aux distances de sécurité qui s'imposent (SDIS en annexe ...).

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non règlementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
  
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

**2. Couleurs :****Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20% de la surface totale.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit bois naturel traité, soit bois peint.

**Dans toute la zone, secteur UXc inclus, secteurs UXa UXb exclus :**

Sont interdits :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**Dans le secteur UXa et UXb uniquement :** Toutes les couvertures et bardages non peints sont interdits.

**3. Matériaux :****Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :**

- Les murs des constructions doivent être :
  - soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage de bois, acier, briques pleines, pierre...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- Les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdits.

#### 4. Les toitures :

**Dans toute la zone, secteurs UXa, UXb et UXc inclus :**

- Les volumes seront simples et la forme du couverture sera projetée en harmonie avec la composition générale.
- Les saillies sur toits et terrasses (ventilations, châssis de toitures) seront traitées avec soin et composées pour être perçues en vues plongeantes.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

**En plus, dans le secteur UXb uniquement :**

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente minimale de 30°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées. L'emploi des tuiles rouges est interdit ou les matériaux ayant une couleur similaire.
- Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère sur l'ensemble du bâtiment.

#### 5. Clôture :

**Dans toute la zone, secteur UXc inclus, secteurs UXa et UXb exclus :**

- Les clôtures devront être constituées :
  - soit de haies d'essences locales plantées à au moins 0,50 mètre de la limite parcellaire doublée ou non d'un grillage,
  - soit par des éléments à claire voie.

**Dans toute la zone, secteurs UXa et UXc inclus, secteur UXb exclus :**

- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- Sont interdits :
  - a. l'emploi d'un grillage mince à triple torsion,
  - b. les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués.

**En plus, dans le secteur UXa uniquement :**

- Les clôtures devront être constituées :
  - Soit de haies d'essences locales plantées à au moins 1 mètre de la limite parcellaire, doublée ou non d'un grillage.
  - Soit par des éléments à claire voie.

**En plus, dans le secteur UXb uniquement :**

- Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.
- La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Une plaque de ciment en soubassement est admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

#### 6. Publicité :

**Dans le secteur UXc uniquement :**

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

### 7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés et non-visible depuis le domaine public.

## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

**Dans toute la zone, secteurs UXb et UXc inclus, secteur UXa exclus :** Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement paysager compris.

**En secteur UXa uniquement :** Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ; stationnement paysager compris.

### II-3-b- Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

*Article non règlementé*

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

**Rappel :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

**En plus, dans toute la zone, secteur UXb et UXc inclus, secteur UXa exclus :** Les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.



## **CHAPITRE 5 - ZONE 1AU**

**La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup, prévue dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) et le règlement.

La zone 1AU comprend le **secteur 1AUa** sur la commune de Cézy uniquement, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par rapport au rendement du réseau d'eau potable.

La zone 1AU est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**Dans toute la zone 1AU, secteur 1AUa compris :**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage de bureau, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux, de déchets ou de bateaux.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

**Dans toute la zone 1AU, secteur 1AUa compris :**

- Les constructions à usage de commerce de détail, d'artisanat, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, non nuisantes, et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**En plus, pour le secteur 1AUa uniquement** : L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à un rendement d'au minimum 50% du réseau d'eau potable (AEP).

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.

- Les constructions ne doivent pas excéder 2 niveaux, soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.
- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres. Toutefois, en cas d'implantation du pignon des annexes en limite séparative, la hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins autorisée est de 2,5 mètres.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

Toutes les constructions doivent être édifiées :

- a. Soit à l'alignement ;
- b. Soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum ;
- c. Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Toutes les constructions doivent être implantées :
  - a. Soit en limites séparatives ;
  - b. Soit en retrait au minimum de 3 mètres.

Toutefois, les annexes, abris de jardins et dépendances pourront être accolées ou incorporées aux constructions existantes.

- Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

#### **II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

**2. Couleurs :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

**3. Matériaux :**

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdite.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement). Il est autorisé pour les annexes et abris de jardins, et celle à usage d'activités visibles de la rue, si la couleur s'intègre dans l'environnement.
- Les couvertures et bardages en tôles sont autorisée si celles-ci sont prélaquées et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

**4. Toitures :**

- Les volumes seront simples et les toitures des constructions principales doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

**5. Ouvertures/menuiseries :**

- Les lucarnes dites « chien-assis » sont interdites.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

**6. Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées :
  - a. soit par des murs,
  - b. soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts,
  - c. soit par une haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur n'excédera pas 1,80 mètre hors tout et pour les murs bahuts 0,80 mètre.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites, sauf pour les cimetières.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

Nonobstant ce qui précède, pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) et pour prendre en compte les risques inondations et ruissellement, des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :**

Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

**II-3-b- Aménagement paysager**

- **Aires de stationnement** : les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.
- **Dépôts, stockages et bâtiments d'activités** : Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Au minimum, 2 places de stationnement (garage compris) devront être réalisées par unité foncière ou par terrain d'assiette de la construction.

**Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

Article non règlementé

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

**III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

**Dans toute la zone 1AU, secteur 1AUa compris :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**En plus dans le secteur 1AUa uniquement :** Le rendement minimum du réseau AEP devra atteindre au minimum 50% pour que la zone soit ouverte à l'urbanisation.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## **CHAPITRE 6 - ZONE 1AUE**

**La zone 1AUE** est une zone d'urbanisation future, destinée à recevoir des constructions ou des opérations d'aménagement relatives au fonctionnement des équipements publics et services publics communaux ou intercommunaux ou d'intérêt collectif. Elle est immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui peuvent être établies sous la forme d'un phasage.

La zone 1AUE est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas-visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les logements et leurs annexes dont la présence est nécessaire pour un équipement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes.

**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

- En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions devront être implantées au minimum à 5 mètres de la limite séparative.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

**2. Couleurs :**

- L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.
- La coloration des couvertures doit fondre le bâtiment dans le milieu naturel, ou présenter l'aspect de la terre-cuite naturelle ; toutefois l'emploi du rouge vif et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit. Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et/ou des ruptures de coloris.

**3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.



## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement paysager compris.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de surface du terrain non imperméabilisée.
- Ces plantations s'effectueront avec des essences locales.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

*Article non règlementé*

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**

### **Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

#### **III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

#### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## **CHAPITRE 7 - ZONE 1AUX**

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future, destinée aux activités économiques et aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui peuvent être établies sous la forme d'un phasage.

Elle comprend le **secteur 1AUXa**, qui correspond à la zone soumise à l'Etude Entrée de Ville, située sur la commune de Sépeaux-Saint-Romain à proximité de l'autoroute A6.

La zone 1AUX est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage de logement, sauf cas visé article I-2.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les cinémas.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux, de déchets ou de bateaux sauf cas visés à l'article I-2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils ne sont pas liés à la construction principale ou à ses annexes.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

##### **Dans toute la zone, secteur 1AUXa compris :**

- Les logements et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activités.

##### **En plus, dans le secteur 1AUXa uniquement :**

- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

Dans toute la zone, secteur 1AUXa compris :

- Les constructions doivent être implantées :
  - En retrait de 25 mètres minimum depuis l'alignement de la RD943 ;
  - En retrait de 15 mètres de l'alignement des voies ;
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions devront être implantées au minimum à 5 mètres de la limite séparative.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

### **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Dans toute la zone, secteur 1AUXa compris :

#### **1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit.
- La forme et l'implantation des constructions ne doivent pas entraîner de modifications apparentes du terrain naturel par des talus ou excavations, par remblais ou déblais autour de la construction. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

## 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Le bois en bardage de façade ne présentera pas un aspect verni, mais soit bois naturel traité, soit bois peint.
- L'emploi de matériaux brillants et réfléchissants n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale.
- L'emploi de matériaux réfléchissants visibles depuis l'infrastructure autoroutière est interdit.

## 3. Toitures :

- Les volumes seront simples et la forme du couverture sera projetée en harmonie avec la composition générale.
- Les saillies sur toits et terrasses (ventilations, châssis de toitures) seront traitées avec soin et composées pour être perçues en vues plongeantes.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

## 4. Clôtures :

- Les clôtures devront être constituées :
  - soit de haies d'essences locales plantées à au moins 0,50 mètre de la limite parcellaire doublée ou non d'un grillage,
  - soit par des éléments à claire voie.
- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- Les clôtures en panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.

## 5. Publicité :

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

## 6. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisantes, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts, stationnement paysager compris.

### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et traités en espaces paysagers et plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface du terrain non imperméabilisée.
- Les plantations s'effectueront avec des essences locales.
- Les dépôts liés aux activités doivent être dissimulés par des écrans de verdure ; et non visibles depuis l'autoroute A6 et la RD943.

## **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

*Article non règlementé*

## **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**

### **Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

#### **III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 7 mètres si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

#### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Dans le secteur 1AUXa uniquement :** Les constructions, installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans les ouvrages autoroutiers sauf accord exprès du concessionnaire.

#### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### III-2-d- Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## **CHAPITRE 8 - ZONE 2AU**

**La zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ou de services, et d'équipements publics et d'intérêt collectif ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLUi soumis à évaluation environnementale.

La zone 2AU est concernée par la présence de la zone Natura 2000, et par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage de logement.
- Les constructions à usage d'hébergement.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.



**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

*Article non réglementé*

**II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

*Article non réglementé*

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

*Article non réglementé*

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé*

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

*Article non réglementé*

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non règlementé*

**II-3-b- Aménagement paysager**

*Article non règlementé*

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

*Article non règlementé*

**Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

*Article non règlementé*

**III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)***Article non réglementé***III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public***Article non réglementé***Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)***Article non réglementé***III-2-b- - Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif***Article non réglementé***III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)***Article non réglementé*

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les activités économiques liées à l'activité agricole, le développement des énergies renouvelables et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- Un **secteur Ah**, identifiant les habitations isolées.
- Un **secteur Aer**, permettant le développement des énergies renouvelables.
- Un **secteur An**, inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions.
- Un **secteur Ax**, à vocation d'activités économiques.

La zone A est concernée :

- Par la présence de zones humides définies par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté.
- Le risque ruissellement. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par la présence de zones inondables. Il convient de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme pour les voies classées à grande circulation telles que l'autoroute A6 et la RD606.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

**Dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, Ax inclus, secteur An exclu :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article I-2.

**Dans le secteur An uniquement :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article I-2.

**En plus, dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, An et Ax inclus :**

- Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux, de déchets, ou de bateaux ; sauf ceux liés à l'activité autoroutière.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

### Dans toute la zone A, secteurs Aer, Ah, An et Ax inclus :

- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.
- Les serres à vocation d'exploitation agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m<sup>2</sup> ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.

### Pour toute la zone A uniquement, secteurs Aer, Ah, An, et Ax exclus :

- Le logement, s'il est nécessaire et lié à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.
- Le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration lié à la diversification de l'activité des exploitations.
- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, restauration...).

### En plus, dans la zone A, secteur An compris, secteurs Aer et Ax exclus :

- Les constructions, installations, équipements, ouvrages, aménagement, et occupations du sol à condition d'être liés à l'activité autoroutière.

### En plus, dans la zone A, secteur Ah compris, secteurs Aer, An et Ax exclus :

- Les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.
- Le changement de destination à usage d'artisanat et commerce de détail.
- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes.
- Les constructions, les installations des équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes nécessaire à la vie locale :
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés de type STEP, ...,
  - les équipements sportifs,
- La réhabilitation et les extensions des autres équipements, recevant du public, existants.

### Dans le secteur Aer uniquement :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés en lien avec les énergies renouvelables (ferme photovoltaïque, éoliennes, ...).

### Dans le secteur Ax uniquement :

- Les constructions à vocation d'artisanat, de commerces de détail ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage, ...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité propre à leur implantation.

### Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

*Rappel* : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.

#### **Dans la zone A uniquement, secteurs Aer, Ah, An et Ax exclus :**

- La hauteur des constructions de logements ne doit pas excéder 8 mètres, sous réserves qu'elles présentent un aspect compatible avec le caractère du voisinage.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les constructions liées à l'exploitation agricole.

#### **Dans la zone A, secteur Ah compris, secteurs Aer, An et Ax exclus :**

- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins autorisée est de 2,5 mètres.
- Dans le cadre de la réhabilitation et de la création d'extensions de constructions existantes, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être dépassé.

#### **En plus, dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, An, Ax inclus :**

- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est limitée à 3 mètres ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 6 mètres.
- La hauteur des antennes relais de téléphonie mobile n'est pas règlementée.
- La hauteur des constructions, installations, équipements et ouvrages liés à l'activité autoroutière n'est pas règlementée.

**En secteur Ax uniquement :** La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres.

**En secteur Aer uniquement :** Il n'est pas fixé de hauteur.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

#### **Dans toute la zone A, secteurs Ah, Aer, An, Ax inclus :**

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme (\*), doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
  - soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante sans aggraver la non-conformité.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**En plus, dans toute la zone A uniquement, secteur Ah, Aer, An et Ax exclus :**

- Les constructions à vocation agricole devront être implantées à 50 mètres minimum à partir de l'axe de l'autoroute A6.
- Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif (sauf liés à l'activité autoroutière) devront respecter une marge de recul par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé équivalente à leur hauteur ; soit  $H=D$ .

(\*) « Ces articles fixent des règles d'implantations, en dehors des espaces urbanisés, par rapport aux autoroutes, routes express, déviation et autres routes classées à grande circulation. Ils ne concernent pas les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public, certaines infrastructures de production d'énergie et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières »

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Toutes les constructions doivent être implantées :
  - soit en limites séparatives,
  - soit en retrait au minimum de 4 mètres.
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé dans la règle ci-avant.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.
- Les constructions, aménagements, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière ne sont pas réglementés notamment pour des contraintes techniques et de sécurité éventuelle.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions****Dans toute la zone A, secteurs Ah, An et Ax compris :**

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m<sup>2</sup> ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des antennes relais de téléphonie mobile n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions, aménagements, installations, affouillements, ouvrages et exhaussements liés à l'activité autoroutière n'est pas réglementée.

**En plus, dans toute la zone A, secteur Ah compris, secteurs An et Ax exclus :**

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol cumulée des annexes et abris de jardins est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En secteur Aer uniquement :** Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**En secteur Ax uniquement :** L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière.

## Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de distribution d'électricité.

### 1. Forme des constructions :

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

### 2. Couleurs :

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

### 3. Matériaux :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdites.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) sauf s'il s'agit d'une extension ou de la transformation des constructions formant un ensemble homogène sur une même unité foncière. Il est autorisé pour les activités, annexes et abris de jardins, si leur couleur s'intègre dans l'environnement.
- Les couvertures et bardages en tôles sont autorisées, si celles-ci sont prélaquées et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- L'emploi des matériaux de récupération est interdit sauf ceux qui s'intègrent dans l'environnement.
- Aux abords de l'autoroute A6, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur susceptible d'attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, pourra être soumise à prescription.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

#### 4. Toitures :

- Les volumes seront simples.
- Les toitures des constructions à vocation de logements doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pour les vérandas.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

#### 5. Ouvertures/menuiseries :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les lucarnes dites « chien-assis » sont interdites.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

#### 6. Clôtures :

- Les clôtures seront constituées :
  - a. Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
  - b. Soit par une haie d'essences locales mélangées.
  - c. Soit par un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
- Les clôtures maçonnées ne sont autorisées qu'en prolongement et/ou en continuité de l'existant.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,80 mètre.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites ; hors cimetière.
- L'emploi des matériaux de récupération est interdit sauf ceux qui s'intègrent dans l'environnement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Les clôtures autoroutières ne sont pas règlementées.

Nonobstant ce qui précède, pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) et pour prendre en compte les risques inondation et ruissellement), des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

#### 7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :

**En secteur Ah uniquement :** Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.



## Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

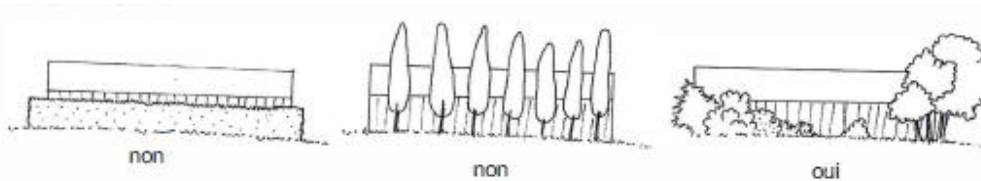
### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 30 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables. Cette règle ne concerne pas le domaine public autoroutier concédé (DPAC).
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

### II-3-b- Aménagement paysager

#### Dépôts, stockages et bâtiments d'activités :

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous :



Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

#### Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales mélangées.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

## Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)

Article non règlementé

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

*Rappel* : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Article III-2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.
- Les constructions, installations et aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans les ouvrages autoroutiers sauf accord exprès du concessionnaire.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**III-2-d- Gestion des déchets**

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zone n.

Elle comprend :

- Un **secteur Nd** identifiant les installations nécessaires aux dépôts d'ordures et déchetterie.
- Un **secteur Ner** permettant le développement des énergies renouvelables.
- Un **secteur Nf** identifiant les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- Un **secteur Nj** à vocation de jardins.
- Un **secteur Nh** identifiant les habitations isolées.
- Un **secteur Ni** à vocation de loisirs.
- Un **secteur Np** naturel sensible à protéger, inconstructible sauf pour les équipements publics sous conditions.
- Un **secteur Nt** à vocation de tourisme.
- Un **secteur Nti** à vocation de tourisme, concerné par le risque inondation.
- Un **secteur Nx** identifiant l'activité industrielle, commune de Joigny, et l'entreprise d'enrobés, site classé, commune de Champlay.
- Un **secteur Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

La zone N est concernée par :

- Le risque inondation occasionné par l'Yonne. Il convient de prendre en compte le PPRi et de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque de ruissellement de la commune de Saint-Aubin-sur-Yonne. Il convient de prendre en compte le PPR Ruissellement et de se référer aux annexes du PLUi.
- Le risque de ruissellement sur les communes rurales identifiées dans le PLUi, à savoir : Verlin, La-Celle-Saint-Cyr, Saint-Martin-d'Ordon, Sépeaux-Saint-Romain et Villecien.
- L'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa et de se référer aux annexes du PLUi.
- La présence de zones humides. Il convient de prendre en compte cette sensibilité et de se référer aux annexes du PLUi.
- Par l'application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme pour les voies classées à grande circulation telles que l'autoroute A6 et la RD606.

**I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)****Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner , Nf, Nh, Nj, NI, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article I-2.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailage, de matériaux, de déchets, ou de bateaux.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les résidences démontables.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur des propriétés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas-visé à l'article I-2.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nf, Nh, Nj, NI, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m<sup>2</sup> ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui ne sont pas limitées.
- L'installation des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les occupations des sols aux alentours de l'infrastructure autoroutière ne doivent pas produire de nuisances ou de risques vis-à-vis des automobilistes de par leur composition, leur hauteur ou leur implantation.
- Les constructions à vocation d'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés et nécessaires à la construction principale ou à ses annexes, ou liés à l'activité autoroutière.

**En plus, dans la zone N uniquement :**

- Les constructions, installations, équipements et occupations du sol liés à l'activité autoroutière, telles que les activités économiques, les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès, l'hébergement du personnel lié au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière, le dépôt des matériaux.

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Nf, Nh, Nj, NI, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteurs Np et Ner exclus :**

- Aux abords de la voie ferrée uniquement, les constructions et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.  
Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.
- Les constructions, les installations des équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'activité autoroutière.

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Nf, Nh, NI, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteurs Nj, Np et Ner exclus :**

- Les constructions, les installations des équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes nécessaire à la vie locale :
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés de type STEP, ... ,
  - les équipements sportifs ; secteur Nx exclu,
- La réhabilitation et les extensions des autres équipements, recevant du public, existants.

**En plus, en secteur Nd uniquement :**

- Les extensions et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les résidences mobiles démontables d'une surface plancher de 10 m<sup>2</sup>.

**En plus, en secteur Nh uniquement :**

- La reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes, sauf en cas d'adaptation nécessaire pour la prise en compte des risques (ruissellement, inondation, ...).
- Les extensions, annexes ou abris de jardins des constructions existantes, conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme ainsi que les aménagements familiaux de loisirs privés non couverts (potager, court de tennis, terrain de pétanque...) en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

**En plus, en secteur Ner uniquement :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés en lien avec les énergies renouvelables (ferme photovoltaïque, éoliennes, ...).

**En plus, en secteur Nf uniquement :**

- Les résidences mobiles, conformément à l'article L.444-1 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions (de type sanitaires, pièces de vie) destinées aux gens du voyage d'une surface plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum.

**En plus, en secteur Nj uniquement :**

- Les abris de jardin et annexes destinés à l'entretien et à la culture d'une surface plancher n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En plus, en secteur Ni uniquement :**

- Les installations et constructions de loisirs et de plein air.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

**En plus, en secteur Nt uniquement :**

- Les installations et constructions de loisirs et de plein air.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- La restauration.
- Les bureaux.
- Les constructions et installations à usage commercial ou de loisirs en lien avec l'activité de spectacle.
- Les constructions et installations relatives aux autres activités de loisirs liées aux activités agricoles et aux activités touristiques liées à l'œnologie.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- La création d'un port de plaisance.

**En plus dans le secteur Nti uniquement :**

- Les installations et constructions liées à l'activité de loisirs et de plein air démontables ; sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou que cela n'en crée pas de nouveaux.

**En plus, en secteur Nx uniquement :**

- L'extension des constructions industrielles à condition que les constructions soient affectées à la production, au stockage et aux besoins liés à l'activité (tels que les bureaux, services sociaux).
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité existante,
- Les installations classées si elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances.

**En secteur Nv uniquement :**

- Les constructions et extensions des sanitaires destinées à l'accueil des gens du voyage.

**Pour les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

- Les travaux de ravalement, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture située dans un secteur délimité au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de construire et/ou démolir.

**II -CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

**II-1-a Hauteur des constructions (L.151-18)**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel pris au pied de façade sur rue, jusqu'au faîtage.*

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nf, Nj, Nh, Ni, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus :**

- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est limitée à 3 mètres ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 6 mètres.
- La hauteur des antennes relais de téléphonie mobile n'est pas règlementée.
- La hauteur des constructions, installations, équipements et ouvrages liés à l'activité autoroutière n'est pas règlementée.

**En secteur Nh uniquement :**

- La hauteur maximale des annexes (garage, atelier, ...) autorisée est de 6 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins autorisée est de 2,5 mètres.
- Dans le cadre de la réhabilitation et de la création d'extensions de constructions existantes, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être dépassée.

**En secteur Ner uniquement :** Il n'est pas fixé de hauteur.

**En secteur Nj uniquement :** La hauteur des abris de jardin et annexes destinés à l'entretien et à la culture sont limités à 2,5 mètres.

**En secteurs Nf et Nv uniquement :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

**En secteur Nd uniquement :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

**En secteurs Ni, Nt, Nti, uniquement :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.
- Pour la réhabilitation et la création d'extensions et annexes des constructions existantes, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être dépassée.

**En secteur Nx uniquement :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.
- Pour la réhabilitation et la création d'extensions et annexes des constructions existantes, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être dépassée.

## **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nj, Nh, NI, Np, Nt, Nti, Nx et Nv inclus, secteur Nf exclu :**

- Toutes les constructions, non concernées par les articles L.111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme (\*), doivent être implantées soit à l'alignement,
  - a. soit en retrait de l'alignement d'une distance de 5 mètres minimum,
  - b. soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou d'un bâtiment accolé au bâtiment principal.
- Une implantation différente est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité, liées à l'activité autoroutière.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante sans aggraver la non-conformité.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite du domaine public communal ou départemental soit en retrait d'un mètre, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

**Dans le secteur Nf uniquement :** Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance de 3 mètres minimum.

*(\*) « Ces articles fixent des règles d'implantations, en dehors des espaces urbanisés, par rapport aux autoroutes, routes express, déviation et autres routes classées à grande circulation. Ils ne concernent pas les bâtiments d'exploitation agricoles, les réseaux d'intérêt public, certaines infrastructures de production d'énergie et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières »*

## **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Toutes les constructions doivent être implantées :
  - a. soit en limites séparatives,
  - b. soit en retrait au minimum de 4 mètres.
- L'extension d'une construction existante ou la construction d'un bâtiment accolé au bâtiment principal pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci pour maintenir une unité de la construction sinon elle devra respecter le recul imposé dans la règle ci-avant.
- Une implantation différente est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité, liées à l'activité autoroutière.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent être autorisés soit en limite soit en retrait d'un mètre d'une ou des limites, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

## **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non règlementé*

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nf, Nh, Nj, NI, Np Nt, Nti, Nx et Nv inclus :**

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés limités à 8 m<sup>2</sup> ; sauf les unités de potabilisation et les STEP qui sont limitées à 80 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des antennes relais de téléphonie mobile n'est pas limitée.

**En plus dans le secteur Nh uniquement :**

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30 m<sup>2</sup>.



- L'emprise au sol cumulée des annexes et abris de jardins est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En plus, en secteur Nf uniquement :** L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de l'unité foncière. De plus, la surface plancher de chaque construction est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

**En plus, en secteur Nv uniquement :** L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de l'unité foncière.

**En plus, en secteur Nj uniquement :** La surface plancher des constructions est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En plus, en secteur Nx uniquement :** L'emprise au sol des construction ne devra pas dépasser 50 % de l'unité foncière.

**En secteur Ner uniquement :** Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de distribution d'électricité.

### **1. Forme des constructions :**

- Les constructions doivent présenter, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec l'environnement.
- Toute construction de style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...) ou d'architecture incompatible avec le site est interdite.
- La forme et l'implantation des constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la topographie ou à la nature humide du terrain ou à des impératifs de raccordement à l'égout public ou à la voirie, le soubassement éventuel des constructions doit résulter de la composition architecturale de l'ensemble.

### **2. Couleurs :**

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc (RAL 9003, 9010, 9016). La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite... Les menuiseries ne sont pas concernées par cette règle.
- Les bois doivent être peints (ou éventuellement traités). Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

### **3. Matériaux :**

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façade.
- Les imitations de matériaux, les appareillages de fausse pierre, les éléments hétéroclites (roues de charrette.....) et les motifs fantaisistes, notamment en béton moulé, sont interdite.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les soubassements doivent résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- L'emploi des plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), sauf s'il s'agit d'une extension ou de la transformation des constructions formant un ensemble homogène sur une même unité foncière. Il est autorisé pour les activités, annexes et abris de jardins, si leur couleur s'intègre dans l'environnement.
- Les couvertures et bardages en tôles sont autorisés, si ceux-ci sont prélaqués et qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

- Aux abords de l'autoroute A6, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur susceptible d'attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, pourra être soumise à prescription.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ou briques doivent être préservés, ni recouvert ni enduits ni peints.

#### 4. Toitures

- Les volumes seront simples.
- Les toitures des constructions à vocation de logements doivent présenter deux ou plusieurs pans de pente supérieure ou égale à 30° ou être réalisées sous forme de terrasses si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ; cette règle ne s'applique pour les vérandas.
- Les toitures à un pan sont interdites pour les bâtiments principaux ; sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Toutefois, les constructions de petite dimension ou accolées à un mur, une clôture ou un volume existant pourront présenter un seul pan.
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tour du bâtiment.

#### 5. Ouvertures/menuiseries :

##### En secteur Nh uniquement :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite.
- Les lucarnes dites « chien-assis » sont interdites.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis

#### 6. Clôtures :

##### Dans toute la zone N, secteurs Nd, Ner, Nj, Nh, NI, Np, Nt, Nti et Nx inclus, secteurs Nf et Nv exclus :

- Les clôtures seront constituées :
  - a. Soit par des éléments à claire voie en bois ou en métal sur murs bahuts ;
  - b. Soit par une haie d'essences locales mélangées.
  - c. Soit par un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
- Les clôtures maçonnées ne sont autorisées qu'en prolongement et/ou en continuité de l'existant.
- La hauteur n'excédera pas 2 mètres hors tout et pour les murs bahuts 0,80 mètre.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 1 mètre de la limite de parcelle.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites ; hors cimetière.
- L'emploi des matériaux de récupération est interdit sauf ceux qui s'intègrent dans l'environnement.
- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.
- Les clôtures autoroutières ne sont pas règlementées.

Nonobstant ce qui précède, pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement, etc.) et pour prendre en compte les risques inondation et ruissellement, des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

**En secteurs Nf et Nv uniquement :** Les clôtures seront réalisées en panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques et doublées d'une haie végétale d'essences locales de 2 mètres de hauteur minimum.

**En plus, dans le secteur Nti uniquement :** les clôtures pleines ou empêchant le libre écoulement de l'eau de pluie/de ruissellement sont interdites.

#### 7. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes :

**En secteur Nh uniquement :** Les appareillages techniques des constructions (de type caisson extérieur de climatisation, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Cette règle ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

**Dans toute la zone :** En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Ces règles ne concernent pas le domaine public autoroutier concédé (DPAC).

**En secteurs Nh et Ner uniquement :** Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

**En secteur Nx uniquement :** Au moins 20% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.

**En secteur Nt uniquement :** Au moins 70 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

**En secteur Ni uniquement :** Au moins 80 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

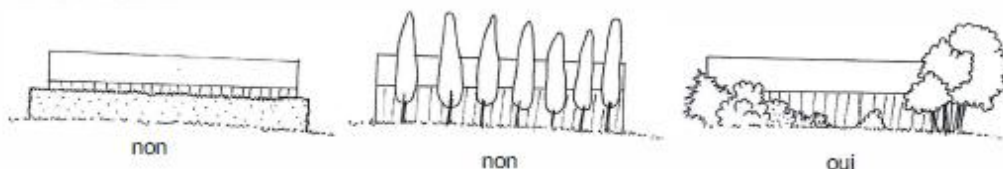
**En secteur Nf uniquement :** Au moins 90 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

**En secteur Nv uniquement :** Au moins 80 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.

**En plus, en secteurs Nf et Nv uniquement :** Le stationnement ne devra pas être imperméabilisé.

#### II-3-b- Aménagement paysager

Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiqué sur les schémas suivants :



#### Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales mélangées.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

#### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

#### **Article II-5 : Performances énergétiques et environnementales (R.151-21)**

*Article non règlementé*

### **III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**

#### **Article III-1 - Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

*Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

##### **III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel municipal de voirie (suivant l'arrêté préfectoral en vigueur).
- La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 6m si celles-ci sont destinées à terme à être reversées dans la voirie communale. Ce présent alinéa ne s'applique pas à la voirie tertiaire.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

##### **III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public**

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Article III-2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

##### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

**Il convient de se conformer au zonage d'assainissement ; dans ce cadre une étude de sol est préconisée pour définir la filière d'assainissement.**

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.
- Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Les réseaux, ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### III-2-c- Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir un local, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

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

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

### Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier.

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

# TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

## **ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

*Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81*

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

## **ARTICLE L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME**

*Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81*

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou classé en application de l'article L.113-1.

**Liste des éléments du paysage sur le territoire du Jovinién** (pièce 3D)

## **TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

### **Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### **Liste des emplacements réservés sur le territoire du Jovinien** (pièce 3C)



# TITRE IX - ANNEXES

## 9.1/ PALETTES DE COULEUR DES MATERIAUX

### Nuancier de la ville de Joigny uniquement :



**Les harmonies en carré chaud :**  
Pour créer une harmonie en carré chaud, il faut choisir les couleurs de façades dans une des colonnes suivantes: les ocres jaunes ou les ocres orangés, il faut ensuite choisir les couleurs de menuiseries ou de pans de bois parmi les couleurs chaudes des palettes ponctuelles. Quatre maisons illustrent ici le principe de carré chaud ou ton sur ton. Cette solution a l'avantage d'être simple, en permettant, sans risque de se tromper, d'obtenir de façon systématique les façades colorées de la ville.



**Les harmonies en contraste chaud/froid :**  
Il est possible de traiter sa façade avec un contraste chaud/froid, c'est-à-dire en utilisant les bleus et les verts des palettes ponctuelles sur des enduits ocres jaunes ou orangés. Les illustrations de principe montrent clairement l'enrichissement esthétique qu'apporte le jeu de la couleur. On fera cependant attention à la qualité de la construction; les pierres angulaires, les encadrements de fenêtres et de portes, selon qu'ils sont en pierre de taille ou en briques, induisent spontanément une coloration de l'enduit de façade particulière.



**Les harmonies de neutres et de gris colorés :**  
Version plus contemporaine de la coloration des façades, le recours aux couleurs neutres et aux gris colorés pour la mise en peinture des volets et des portes apporte une extrême élégance et un résultat garanti à tout projet de réhabilitation. Un peu en dehors du temps, cette solution a l'avantage de la modernité, du raffinement et garantit un résultat harmonieux.



Illustration sur une portion de rue virtuelle de largeur réduite et sans éclaircissement : une coloration claire et lumineuse



Illustration sur une portion de rue virtuelle de largeur et d'éclaircissement moyens : un alignement subtilement coloré



Illustration sur une portion de rue virtuelle large et ensoleillée : des harmonies affirmées et contrastées

Le présent document donne aux Joviniens les règles du jeu qui leur permettent de choisir et d'harmoniser facilement les couleurs de leur maison en fonction de sa typologie architecturale et de leurs envies. Il permet une concertation ouverte et efficace entre les services de la ville de Joigny, les architectes, l'Architecte des Bâtiments de France, les entreprises et les propriétaires, dans le cadre général harmonisé qui, à l'avenir, encadrera et organisera l'usage de la couleur dans le secteur sauvegardé de Joigny. Ce document est également un outil pour le choix des couleurs façades pour la totalité du territoire de la commune.

Cette brochure a été réalisée par l'équipe de l'Atelier 3D couleur, Paris pour le compte de la Mairie de Joigny. Bien qu'approchant les couleurs réelles au plus juste, ce document n'a cependant qu'une valeur indicative. Nous recommandons donc, aux particuliers comme aux professionnels, de prendre contact avec les services de la Mairie, pour consulter les étalons-couleurs originaux déposés au Service de l'Urbanisme et y récupérer les références des exactes correspondances avec les fabricants de peintures ou d'enduits. L'entreprise de bâtiments en charge de votre chantier a été sensibilisée à cette charte de coloration, n'hésitez pas à lui en parler...

Les travaux de peinture et de ravalement de façade doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, appelée « Déclaration préalable », accordée par le Maire. De plus, à l'intérieur du secteur protégé de Joigny, il sera bon de consulter préalablement M. l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'une de ses permanences à Joigny, pour faire valider le projet de coloration de sa façade. Cette catégorie de travaux peut faire l'objet de subventions.

**Pour tout renseignement, conseil et consultation gratuite :**  
Service de l'Urbanisme de la Mairie de Joigny  
Pascale Fayard-Livet & Stéphanie Lebarbenchon  
Quai de l'Hôpital  
89306 Joigny  
03 86 92 48 03



**LES COULEURS DE JOIGNY**  
nuancier-conseil  
pour la rénovation des façades

cadrif photographique - © Mairie de Joigny - Anne-Sophie 2018

Dans un souci de rendre notre ville plus agréable et plus attrayante grâce aux couleurs et harmonies de ses façades, en respectant son histoire et en préservant les matériaux traditionnels, la ville de Joigny a confié à l'Atelier 30 couleur - Paris l'étude et la conception de son nuancier de référence, afin de mettre en valeur la qualité architecturale de son bâti, ancien et nouveau.



L'analyse de l'existant met en évidence les couleurs et les matériaux constitutifs typiques de l'architecture traditionnelle : belle palette homogène des façades de tuiles bourguignonnes en terre cuite ou feu, ardoise des toits des toits à la Mansard, douce polychromie des enduits de façades aux beaux restes patinés d'ocre de Poitou, encadrements en brique foncée teintée d'oxyde de fer des portes et des fenêtres, somptueux patrimoine de maisons à pans de bois...

En empruntant à nouveau les sentiers de l'ocre, la ville de Joigny doit redevenir lumineuse et subtilement colorée. Cet outil définit les codes techniques et esthétiques de toutes les interventions sur les différents composants de l'architecture, afin de veiller au respect de l'identité du paysage, de la ville et de mieux préparer son avenir. La charte de coloration a une vocation pratique immédiate et détermine la palette locale à respecter pour tout projet immobilier de rénovation ou de réhabilitation. C'est la marque d'un nouvel intérêt pour le patrimoine, d'un regain pour la valorisation du centre ancien, avec un impact fantastique sur l'image de la ville et son attract. Au quotidien, un charme nouveau pour tous les habitants, une impulsion pour l'activité touristique de la ville et tous ses visiteurs.

La palette générale des couleurs de façades

<p>Les encadrements et les façades de maisons bourgeoises</p>	<p>Les neutres</p>	<p>Les ocres jaunés</p>	<p>Les ocres orangés</p>	<p>La palette des encadrements de fenêtres précisée trois tons pierre, selon la qualité des 3 couleurs de pierre de taille traditionnellement utilisées à Joigny.</p>
<p>Les façades des maisons à pans de bois, des maisons de vigneron et des maisons basses de ville</p>	<p>La palette générale des murs, enduits et badigeons, de 12 couleurs à tonalités locales. Aux 9 couleurs ocre et naturelles initialement conçues pour les enduits de façades des maisons à pans de bois et les maisons basses de ville s'ajoutent les trois tons-pierre des encadrements de fenêtres, pouvant être utilisés en coloration des façades de l'architecture classique.</p> <p>La palette profite de la richesse des ocres et des sables naturels de rivière, des neutres naturels aux ocres jaune et orangé. Si ces enduits ont la chance d'être traités à la chaux, vivants et évolués, ils s'harmonisent dans le temps et gagneront en patine.</p>	<p>La colonne des neutres et des ocres orangés a été étudiée pour s'harmoniser avec les encadrements de briques dont l'abondante présence dans la région est avérée et dont la variété de couleurs contribue à créer une palette affirmée et chaleureuse.</p>	<p>La palette générale des soubassements, de 3 couleurs plus sordées et plus soutenues, est destinée à la protection basse des habitations. Elles correspondent à des qualités de pierre traditionnellement utilisées pour les fondations et l'échafaudage: pierre d'Orléans, Grès, Brèche.</p>	

La palette ponctuelle des pans de bois

gris turquois	gris amande	terre verte	gris cené	gris oragé	ocre verte
ocre havane	ocre jaune	brun taupe	ombre naturelle	ocre rouge	ombre brûlée

A : 4 couleurs de pans de bois destinés aux façades de valeurs claires et moyennes  
 B : 6 couleurs de pans de bois destinés aux façades de valeurs moyenne et foncée

La palette ponctuelle des pans de bois présente 12 couleurs inspirées de l'histoire de Joigny. Cette collection de gris colorés aux belles nuances bleuées, ocrées, amandées, taupees... prendra toute sa dimension dès qu'elle sera associée aux couleurs d'enduits, choisis pour leur naturalité.

Ces 12 teintes robotiques à réviser sont divisées en 2 sous-familles :  
 A. Six teintes de pans de bois destinées aux couleurs de façades de valeurs claires et moyennes : gris turquois, gris amande, terre verte, ocre havane, ocre jaune, brun taupe.  
 B. Six teintes destinées aux couleurs de façades plus soutenues, de valeurs moyenne et foncée : gris cené, gris oragé, ocre verte, ombre naturelle, ocre rouge, ombre brûlée.

Recommandations optimales des harmonies entre enduits et pans de bois

Les palettes des couleurs de façades et des deux sous-familles de couleurs de pans de bois illustrent la volonté de maîtriser les contrastes, en évitant les chocs de palettes entre elles. Les couleurs claires et moyennes des façades accueilleront sur les façades de valeurs moyenne et foncée, où seules les six couleurs les plus soutenues des pans de bois leur seront associées. Un tableau des associations optimales permet de faciliter le choix des différentes harmonies.

en valeurs claires et moyennes	<p>gris turquois</p> <p>gris amande</p> <p>terre verte</p> <p>ocre havane</p> <p>ocre jaune</p> <p>brun taupe</p>	<p>gris cené</p> <p>gris oragé</p> <p>ocre verte</p> <p>ombre naturelle</p> <p>ocre rouge</p> <p>ombre brûlée</p>	en valeurs moyennes et foncée
--------------------------------	---	---	-------------------------------

La palette ponctuelle des couleurs de fenêtres

La palette ponctuelle des ouvrants et menuiseries de fenêtres présente 5 couleurs de peintures claires traditionnelles qui sont des faux blancs ou des gris colorés : taupe, grège, ivore, pierre, caladon. La palette permettra de décliner de belles harmonies en concubité avec la palette des volets et des pans de bois. Cette première palette s'avère limitée. Elle exclura le recours au blanc pur de type chéris PVC.

La palette ponctuelle des couleurs des volets et persiennes

La palette ponctuelle des volets et persiennes complète et anime la palette des gris colorés choisis pour les pans de bois, dans le respect des nuances relevées lors de l'analyse de site de Joigny. La gamme des 16 couleurs de menuiseries bois et métal propose des teintes qui pourront s'harmoniser en parfaite cohérence sur les façades en pans de bois, mais aussi sur les autres types d'architecture : maisons basses de ville, maisons de vigneron, maisons bourgeoises... selon la qualité de leurs encadrements, pierre ou brique. Cinq teintes grisées sont reprises des couleurs de la palette des pans de bois, onze nouvelles couleurs de peintures ont été choisies pour leur saturation et leur qualité.

La palette ponctuelle des portes, des portails et des ferronneries

La palette ponctuelle des portes, portails et ferronneries... regroupe les couleurs traditionnellement utilisées pour les menuiseries de portes et les ferronneries, garde-corps, portails, grilles, clôtures. Ces couleurs classiques couvrent l'ensemble des besoins en couleur, en proposant cependant des tons robotiques, élégants et travaillés, soit grisés soit blancs. Treize couleurs de peintures, des plus claires (béton, saut, taupe) aux propositions de couleurs plus profondes, déclinaison en bleus, rouges, bruns rouges, gris et verts, revisitent les grands classiques.

## **Matériaux et couleurs des toitures**

### **Uniquement pour la commune de Champlay :**

*Constructions à usage de logement et hébergement, de bureaux y compris les adjonctions :*

- Tuiles terre cuite ou vieilles de ton rouge vieilli à brun.
- Carreaux de petit format d'aspect fibre-ciment de ton rouge vieilli à brun.
- Tuiles mécaniques petit moule dans le respect des tons cités ci-dessus.

*Autres bâtiments (en plus des matériaux cités ci-dessus) :*

- Fibre ciment de tons rouge vieilli à brun.
- Couverture métallique prépeinte de tons rouge ou brun.
- Matériaux transparents ou translucides de ton neutre pour les vérandas et verrières.

### **Uniquement pour la commune de Bussy-en-Othe :**

*Constructions à usage de logement et hébergement et leurs annexes :*

- Seuls l'ardoise, la tuile ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire sont autorisés.
- Pour les constructions antérieures à 1950, on privilégiera l'aspect « petite tuile de Bourgogne » ou la tuile « losangée » ou « à côtes » avec double emboîtement et de tonalité rouge flammé, rouge patiné ou rouge vieilli.
- L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.
- Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Ces toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et le bâti environnant.

## **9.2/ PLACES DE STATIONNEMENT POUR LA COMMUNE DE JOIGNY UNIQUEMENT**

### **ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 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'autopartage 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 L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME**

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

### **ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

### **Modalités de calcul des places de stationnement**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Par exemple lorsqu'il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places exigées pour une opération de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher est d'une place.

### **Selon les types de constructions il sera exigé au minimum :**

Zones / Secteurs	Sous-Destinations	Règles
Dans toute la zone UA, secteur UAa inclus	Logements	Une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement.
	Artisanat et commerces de détails Bureau	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
Dans toute la zone UB, secteur Uba inclus	Logements	Une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
	Artisanat	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qu'idoivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
	Restaurants	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant créée.
	Hôtels et hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre créée.
Dans toute la zone UC	Logements	Une place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Toutefois le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher créée, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.
	Artisanat Industries	A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qu'idoivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
	Restaurants	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant créée.
	Hôtels et hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre créée.
Dans toute la zone UD	Logements	Une place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
	Restaurants	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant créée.
Dans toute la zone UG	Logements	Une place de stationnement par logement créé.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Logements	Une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
Dans toute la zone UH	Logements	Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Commerces de détails	Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...). 4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
Dans toute la zone UG, Secteur UGh inclus	Logements	Une place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher d'activités développées.
	Activités	Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
Dans toute la zone UX, secteur UXa inclus	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionné en fonction des besoins de la construction (personnel, clientèle ...).
	Industries Artisanat	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Toutefois le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher créée, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qu'idoivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
	Entrepôts	Une place pour 300 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
	Logements	Deux places de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Pour toute opération aboutissant à la création de 5 logements et plus, il est exigé que soit réalisé : Un local fermé, pour les cycles non motorisés, d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement ; Une place de stationnement pour les PMR ; Une place pour le rechargement de véhicules électriques.
Dans toute la zone 1AU, secteur 1AUa inclus	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Activités	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Commerces de détails	4 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente créée, si elle est supérieure à 250 m <sup>2</sup> .
	Restaurants	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant créée.
	Hôtels et hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre créée.
Dans toute la zone 1AUX, secteur 1AUXa inclus	Logements	Une place de stationnement par logement créé.
	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Artisanat et commerces de détails	Une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher créée. Toutefois le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher créée, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qu'idoivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
	Restaurants	Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant créée.
	Hôtels et hébergements touristiques	Une place de stationnement par chambre créée.
	Entrepôts	Une place de stationnement pour 300 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
Dans toute la zone 1AUP	Bureaux	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Hangars et installations de stockage (Entrepôts)	Une place de stationnement pour 300 m <sup>2</sup> de surface plancher créée.
	Logements	Une place de stationnement par logement créé.