



communauté
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME D'APPOIGNY
EXPOSÉ DES MOTIFS**

mars 2023





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

La procédure	4
I Modification du règlement de la zone UA et UB.....	5
II Modification du règlement de la zone UE	10
III Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Parc d'Activités des Bries »	16
Conclusion	20





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil municipal d'Appoigny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 31 mai 2013. Celui-ci a été mis à jour par un arrêté du conseil municipal le 25 août 2017.

Le conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une modification du PLU d'Appoigny par délibération du 25 septembre 2018 puis une modification simplifiée par délibération du 17 décembre 2020.

L'objet de la présente modification simplifiée est de procéder à des modifications réglementaires nécessaires à l'implantation d'entreprise dans le secteur UEc.

Par arrêté n° 2023-DSAT-004 du 23 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU d'Appoigny.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme) permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne sont de faibles portées.

Cette procédure ne permet pas de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni de diminuer des espaces boisés classés, des zones agricoles ou naturelles. Elle ne permet pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni d'une évolution de nature comporter de graves risques de nuisances.

La modification simplifier ne pourra par ailleurs réduire la surface d'une zone U ou AU, ni diminuer les possibilités de construire, ni les majorer de plus de 20 %.

Compte tenu des évolutions envisagées la procédure modification simplifiée apparait la mieux adaptée.

Objet de la modification simplifiée :

La présente modification simplifiée doit permettre de :

- Modifier le règlement de la zone UA, UB et UE,
- De mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le parc d'activité des Bries »





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



I MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UA ET UB

I.1 Modification des règles d'accès de la zone UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 15)

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Toute construction présentera un seul accès sur la voie publique.

Les accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

Cette rédaction, impose lors des construction, l'ouverture d'un seul et unique accès. Or les propriétés existantes et les projets développés présentent généralement un accès piéton en accompagnement de l'accès automobile. Par ailleurs, la largeur minimale demandé, si elle répond bien au besoin d'accès automobile est surdimensionnée pour les accès piétons. Enfin, de par leur configuration et la nature de certains projets, certains terrains peuvent nécessiter plusieurs accès.

Afin de clarifier la règle d'ouvrir les possibilités d'accès, notamment piéton, il est nécessaire de modifier l'écriture de cette règle.

⇒ **Il est donc proposé de modifier la règle UB 3 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

~~Toute construction présentera un seul accès sur la voie publique.~~

Les accès pour **véhicules motorisés** devront avoir une largeur minimale de 4m.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

1.2 Modification des règles d'aspect extérieur des constructions dans les zones UA et UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 11 et 19)

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

L'utilisation des techniques de couverture de façade par du bardage n'est historiquement pas commune dans la région pour les habitations. Par ailleurs, se développent aujourd'hui de nombreux produits composites dont certains de faible qualité esthétique et d'une durabilité dans le temps incertaine.

Afin de préserver l'ambiance traditionnelle des quartiers il est nécessaire de préciser l'usage possible des techniques de bardage.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.6 et UB 11.6 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages ~~métalliques~~ ne pourront être utilisés pour des bâtiments **principaux** à usage d'habitation.

Les matériaux de bardage peuvent être autorisés sur les bâtiments annexes, sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de s'intégrer dans l'environnement immédiat.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



1.3 Modification des règles d'aspect extérieur des clôtures dans la zone UA :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 11)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive, ce qui peut poser des problèmes d'interprétation, écartant des techniques n'entrant pas dans cette définition.

Par ailleurs, la règle imposant une proportion maximal d'1/3 de la hauteur total de la clôture pour le mur de soubassement se révèle incohérent au regard le tissu traditionnel couvert par la zone UA. En effet, le cœur historique du bourg présente de nombreuses clôtures traditionnelles avec des proportions moitié mur / moitié grille.

Enfin, la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical. S'il s'agit de la forme traditionnelle de ce type de clôture, il exclu de fait des formes plus modernes qui pourraient tout aussi bien s'intégrer dans le tissu ancien.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.8 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un ~~mur bahut~~ **soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et** surmonté d'une grille ou d'un barreaudage ~~vertical~~ **ou d'une claire-voie**. La hauteur ~~du mur bahut du soubassement~~ ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

1.4 Modification des règles d'aspect extérieur des clôtures dans la zone UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 19 et 20)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive, ce qui peut poser des problèmes d'interprétation, écartant des techniques n'entrant pas dans cette définition.

Par ailleurs, bien que le tissu couvert par la zone UB soit plus moderne et plus dispersé, il existe un certain nombre de construction ancienne, en particulier en limite de zone UA ne respectant pas la règle imposant une proportion maximal d'1/3 de la hauteur total de la clôture pour le mur de soubassement. Afin de conserver une cohérence d'ensemble et d'assurer les transitions entre tissu ancien et contemporain, il est proposé d'assouplir cette obligation.

De même la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical excluant toute autre possibilité. Afin de permettre d'autre forme, il est proposé d'ouvrir la règle a d'autre possibilité.

Enfin, afin de renforcer la qualité paysagère et les transitions avec les espaces naturels et agricoles environnant il est proposé de renforcer les obligations en matière de doublement de ces clôtures par des haies.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.8 comme suit**





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par ~~un mur bahut~~ **soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et** surmonté d'une grille ou d'un ~~vertical~~ **simple** ou **d'une claire-voie** – ~~éventuellement doublé d'une haie~~. **Sauf impossibilité technique (cour minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...) ces types de clôtures devront être doublées d'une haie vive.**

La hauteur du ~~mur bahut~~ **du soubassement** ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

- soit par une haie champêtre d'essences locales.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



II MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONES UE

Le projet de développement d'activité sur le secteur des Bries a été inscrit et pris en compte dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2013. L'installation des entreprises sur le site a été conçue dès l'origine pour pouvoir accueillir des entreprises exploitées sous le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Or il apparaît que certaines règles inscrites dans le règlement du PLU entre en contradiction avec les obligations réglementaires auxquelles sont soumises les ICPE.

Il apparaît également que certaines autres règles, trop générales et trop strictes risquent de compromettre la qualité des projets.

Afin de permettre l'installation qualitative des entreprises ICPE sur la zone d'activité, il convient donc de modifier les pièces du PLU d'Appoigny.

II.1 Modification des règles d'exhaussement et d'affouillement des sols :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (pages 23 et suivante) :

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,
- les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50 m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Cet article impose un terrassement des parcelles atteignant au maximum 0,50 m par rapport à la voie et au maximum 1 m par rapport au terrain naturel. Cette règle avait été inscrite, considérant la topographie relativement plate sur la





communauté
de l'auxerrois



majorité de la zone créée et laissant la possibilité d'une division en lot arrière pour l'entrée Sud de la zone d'activité.

Or, le secteur Sud de cette zone est celle qui présente le plus de dénivelé Ouest/Est et Sud/Nord.

Par ailleurs, le secteur UEc a été conçu dans le cadre de la « ZAC des Bries d'ampleur intercommunale tournée vers les grandes unités industrielles ou de bureaux » (Diagnostic du PLU). Or, comme le montre les prospectifs d'installation sur le secteur, cette règle peut se révéler incompatible avec l'installation de projet industriel d'un seul tenant. En effet, l'impossibilité d'étager les bâtiments et le déniveler entre la voie de desserte à l'Ouest et la route nationale 6 à l'Est rend difficile une telle implantation et engendrerai une insertion dans l'environnement de moindre qualité.

⇒ **Il est donc proposé d'ajouté une exception à la règle comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50 m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel, **Des affouillements et exhaussements plus importants peuvent être autorisés, sous réserve d'être justifiés par une topographie contraignante et permettre une meilleure insertion dans l'environnement.**

II.2 Modification des règles d'implantations :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (pages 26 et suivante) :

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 6m et maximal de 10m par rapport à l'alignement de la voie de desserte du/des lots.

Les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux axes de l'A6 et de la RN6 sont de 50 m, au vu de l'étude « entrée de ville » réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 6.1 pourront ne pas être imposées :

⇒ en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

⇒ pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),

⇒ aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Tels que rédigés actuellement, les cas particuliers prévus au 6.3 s'appliquent à tous les secteurs de la zone UE hormis le secteur UEc. Or, il apparaît que ces exceptions peuvent également s'appliquer et être nécessaires à un aménagement harmonieux du secteur UEc.

Par ailleurs, il apparaît que la règle imposant un retrait maximum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie (6.2) entre en contradiction avec la législation ICPE qui impose un recul minimal de 20 m. La rédaction du règlement rend impossible l'installation d'entreprise ICPE alors que c'est la vocation de ce secteur et qu'il s'agit du seul secteur de la commune où elles sont autorisées.

Enfin, l'ouverture de cette possibilité pourrait entraîner de grandes disparités entre les obligations de reculs de bâtiments voisins, selon qu'il soit ICPE ou non. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter la possibilité ou l'obligation d'une implantation différente afin d'améliorer la cohérence d'implantation d'ensemble sur la zone.

⇒ **Il est donc proposé d'appliquer l'ensemble des exceptions (6.3) à tous les secteurs de la zone UE et d'ajouter une exception à la règle comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE ~~6.1~~ pourront ne pas être imposées :

⇒ en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

⇒ pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

⇒ aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,

⇒ **pour les entreprises soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui peuvent s'implanter selon les obligations de la législation ICPE.**

⇒ **Pour les entreprises non soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, peut être autorisée ou imposée un recul supérieur à 10 m., sans être supérieur à 15 m., afin d'obtenir une meilleure cohérence d'implantation avec les implantations des lots voisins.**

II.3 Modification des règles sur l'aspect extérieur des clôtures :

Le règlement des secteurs UEa, UEb et UEh est actuellement rédigé comme suit :

11.6 - CLOTURES

Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation. A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par un mur bahut et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

Lors de la rédaction du règlement, une erreur à été inscrite en indiquant dans le sous-titre « dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh ». En effet, « UE » désigne la zone et non un secteur. Cela pourrait causer une incohérence puis que cette règle ne s'applique pas au secteur UEc réglementé par ailleurs. Il convient donc de lever toute ambiguïté.

Par ailleurs l'emploi du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive. Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation de ce terme, la règle peut exclure certains types de clôtures acceptable dans la zone UE. Il est donc proposé d'ouvrir la définition à la réalisation d'autre forme de clôtures.

Enfin, la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical excluant toute autre possibilité. Afin de permettre d'autre forme, il est proposé d'ouvrir la règle a d'autre possibilité.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



⇒ Il est donc proposé le règlement, comme suit
(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.6 - CLOTURES

Dans les secteurs de la zone UE, ~~UEa, UEb et UEh~~ à l'exception du secteur UEc

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation. A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par ~~un mur bahut~~ ~~soubassement recouvert d'un enduit~~ ~~ou d'un enduit à pierre vues, et~~ surmonté d'une grille ~~ou d'un~~ barreaudage ~~vertical~~ simple ~~ou d'une claire-voie – éventuellement doublé d'une haie~~. Sauf impossibilité technique (cour minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...), ces types de clôtures devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur du ~~mur bahut~~ ~~du soubassement~~ ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

Le règlement pour le secteur UEc est actuellement rédigé comme suit :

11.6 - CLÔTURES

[...]

Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,30 mètres.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,30 m, toutefois certaines installations industrielles peuvent nécessiter une sécurisation des sites plus importante.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Par ailleurs, afin de limiter l'effet de barrière, il est proposé d'ajouter une disposition permettant la libre circulation des eaux de ruissellement et une disposition favorable aux circulations de la petite faune.

⇒ **Il est donc proposé d'ajouter une exception à la règle des hauteurs et critères environnementaux, comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.6 - CLÔTURES

[...]

Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,30 mètres. **Une hauteur supérieure pourra être autoriser, sous réserve d'être justifiée par des nécessités de sécurité.**

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent être conçu de manière à permettre le libre passage de la petite faune (grillage à maille large, espaces ménagés en pied de clôture par exemple).

Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



III MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LE PARC D'ACTIVITÉS DES BRIES »

La présente modification du règlement du secteur UEc va entraîner une modification à la marge de l'OAP correspondante au secteur UEC. Par ailleurs la modification précédente du PLU, approuvée le 17 décembre 2020 portait notamment sur la hauteur maximale autorisée dans le secteur UEC. Or, cette modification n'avait pas été reportée dans l'OAP, entraînant aujourd'hui un problème de cohérence entre les deux documents.

Il convient donc de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le parc d'activité des Bries ».

La desserte des lots

Page 11 est indiqué :

Sur le secteurs Sud, les lots s'ouvriront sur une voie de desserte en impasse.

La zone avait été conçu avec de petite entités indépendantes, afin de limiter les accès sur la voie de desserte principale, les lots devaient se brancher sur une voie secondaire, en impasse. Or la zone, conçu comme pouvant accueillir des entreprises de type industrielles qui peuvent nécessiter des surfaces plus importantes. Dans la mesure où secteur de la zone d'activité peut être occupé par une seule entité, cette obligation peut être vu comme contradictoire avec une implantation d'un seul tenant.

⇒ **Il est donc proposé de modifier cette phrase pour inclure la possibilité d'une implantation unique**

Le parti urbain

Page 12 est indiqué :

Depuis la voie majeure du parc d'activités, l'image du site doit être particulièrement qualitative et très structurée. Ainsi, le bâti bénéficiera d'un retrait sur une bande prédéfinie, relativement étroite permettant de créer un front bâti continu et cohérent. Cette bande de retrait, dans laquelle la façade orientée sur la voie doit s'implanter, ne sera pas trop importante : la colonne vertébrale du quartier étant relativement large, l'objectif est ici de cadrer l'espace public et de ne pas offrir un espace délimité, sans tenu.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

L'orientation préconisait une implantation dans « une bande prédéfinie, relativement étroite ». Or le règlement permet actuellement une implantation de 6 à 10 m. depuis cette voie, ce qui lui confère une largeur qui peut déjà être importante. Par ailleurs, comme indiqué dans le cadre de la modification du règlement, ce recul maximum de 10 m. entre en contradiction avec la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui impose un recul minimum de 20 m.

Toutefois, afin d'éviter des implantations trop disparates, il est proposé d'ajouter une possibilité voire une obligation d'implantation cohérente par rapport aux bâtiments voisins.

⇒ **Il est donc proposé de modifier le paragraphe en conséquence.**

Le parti architectural

Page 12 est indiqué :

La hauteur sera limitée à 12m (hors édicules techniques).

Lors de la modification approuvée en 2020, la hauteur du secteur UEc avait été modifiée pour être portée à 16 m. maximum. Toutefois l'OAP n'avait pas été modifiée en conséquence.

⇒ **Il est donc proposé de modifier la hauteur inscrite dans l'OAP afin de la mettre en cohérence avec le règlement.**

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Le parc d'activité des Bries » sera donc modifiée comme suit (voir pages suivantes)

Cette modification n'entraîne la modification d'aucun autre document.



LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le parc d'activités accueillera différentes typologies d'activités : industries, tertiaire, artisanat, services. Cette disposition interdit toute activité commerciale.

L'ORGANISATION DU SECTEUR

Le secteur principal se développe le long de l'A6 entre la RD319 reliant le village au bourg des Bries jusqu' à la voie d'accès au bourg et au pôle préexistant d'activités hôtelière.

Un second secteur se trouve au sud de ce pôle hôtelier, le long de la Départementale 606.

LA DESSERTE DU PARC D'ACTIVITÉS

L'accès principal du parc d'activités est créé au sud, sur le nœud des bretelles d'accès à l'autoroute et de la Départementale. Il est donc directement accessible depuis les voies routières nationales, permettant de limiter au maximum les nuisances de trafic.

L'accès nord se situera à l'intersection de la DR319/RD48, permettant d'offrir au parc d'activités un ancrage plus local et recréer du lien entre village résidentiel et zone d'emploi.

De même, la voie actuelle partant du cœur du bourg et traversant le site sera conservée sous forme de voie douce offrant un lien piéton direct entre le village et le parc des Bries.

LA DESSERTE DES LOTS

Le parc d'activité se structure donc autour d'une voie majeure, colonne vertébrale du site. Sur le secteur principal, les lots se développent le long de cette voie et s'ouvrent sur celle-ci.

En bordure de la D319, les entreprises pourront choisir de s'orienter sur cette dernière.

Une voie secondaire de desserte est créée afin de permettre la création de lots moins importants et faciliter les mutations à terme.

~~Sur le secteur sud, les lots s'ouvriront sur une voie de desserte en impasse.~~
Sur le secteur Sud, en cas de création de plusieurs lots, ces derniers devront s'ouvrir sur une voie de desserte en impasse.

LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS

L'axe majeur sera de grande qualité paysagère. La chaussée centrale en double sens sera bordée d'un côté d'une large bande plantée, dans laquelle viendront s'insérer des petites poches de stationnement. Sur l'autre rive, la chaussée sera longée d'une noue plantée.

Un trottoir et une piste cyclable seront réalisés sur la rive est de la voie, bordés d'un côté de la noue plantée et de l'autre d'une lisière végétalisée, offrant un écrin végétal particulièrement attractif aux circulations douces.

La voie secondaire, moins large, sera également paysagée.

Les entrées de parcelle seront traitées de façon homogène, dans le cadre des espaces publics.

La frange autoroutière, tout comme celle de la départementale, sera paysagée, agrémentée de bosquets d'arbres plantés de façon ponctuelle, adaptée à une **perspective cinétique** du parc d'activités.

Le traitement de la lisière ouest du parc d'activités sera réalisé de façon à créer un **tampon végétal** vis-à-vis du bourg des Bries.

Un **chemin de campagne** longera le parc, agrémenté de larges plantations de différentes strates. Ce chemin de campagne pourra être relié aux différents parcours de randonnée du secteur.

LE PARTI URBAIN

Les bâtiments seront conçus comme des éléments de valorisation de l'entreprise, comme un objet –phare, mis en valeur au sein de sa parcelle.

Les bâtis ne devront donc pas être accolés.

Depuis la voie majeure du parc d'activités, l'image du site doit être particulièrement qualitative et très structurée. Ainsi, le bâti bénéficiera d'un retrait sur une bande prédéfinie, **relativement étroite** permettant de créer un front bâti **continu** et cohérent.

~~Cette bande de retrait, dans laquelle la façade orientée sur la voie doit s'implanter, ne sera pas trop importante : la colonne vertébrale du quartier étant relativement large, l'objectif est ici de cadrer l'espace public et de ne pas offrir un espace délité, sans tenu.~~

Afin de conserver une structuration harmonieuse d'ensemble des façades orientées sur la voie centrale, un recul des bâtiments pourra être autorisé ou imposé en cohérence avec les lots voisins.

LE PARTI ARCHITECTURAL

Les bâtiments seront de **grande qualité architecturale**, offrant une volumétrie recherchée. On évitera tout volume massif traité d'un seul tenant.

Toutes les façades seront traitées de façon **noble**. La façade principale devra cependant se lire clairement.

~~La hauteur sera limitée à 12m (hors édicules techniques).~~

La hauteur sera limitée à 16 m (hors édicules techniques).

LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES LOTS

Chaque lot devra développer un véritable **parti paysager**. Tous les espaces extérieurs devront être définis précisément et aménagés en conséquence.

Le stationnement devra être fortement végétalisé de façon à éviter les nappes de parking.

Les limites seront également plantées.

Chaque lot devra offrir un **minimum d'arbres de grand développement**. Les essences locales seront privilégiées.

Les clôtures sur les voies de desserte seront de grande qualité (le grillage sera interdit).



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



CONCLUSION

Cette modification simplifiée impacte le règlement écrit du PLU, et les OAP sans nécessiter le changement d'autres pièces.

Ainsi, la modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification simplifiée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.





communauté
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'APPOIGNY

juin 2023





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

Introduction.....	3
La procédure.....	4
Les avis des personnes publiques associées.....	5
La mise à disposition du public.....	7
Les observations du public.....	11
Conclusion.....	13
Annexes.....	14





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil municipal d'Appoigny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 31 mai 2013. Celui-ci a été mis à jour par un arrêté du conseil municipal le 25 août 2017.

Le conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une modification du PLU d'Appoigny par délibération du 25 septembre 2018 puis une modification simplifiée par délibération du 17 décembre 2020.

L'objet de la présente modification simplifiée est de procéder à des modifications doit permettre une adaptation limitée des règles des zone UA, UB et UE, notamment afin d'accueillir les entreprises dans le secteur UEc et mettre en cohérence l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le parc d'activité des Bries »

Par arrêté n° 2023-DSAT-004 du 23 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU d'Appoigny.

Par délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé les modalités de mise à disposition du public des éléments de la modification simplifiée du PLU d'Appoigny.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



LA PROCEDURE

La modification simplifiée :

La procédure de modification simplifiée définie aux articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne sont de faibles portées.

Cette procédure permet de modifier un PLU si celle-ci ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne diminue pas des espaces boisés classés, des zones agricoles ou naturelles. Si elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, si elle n'entraîne pas une évolution de nature comporter de graves risques de nuisances.

La modification simplifier ne pourra par ailleurs réduire la surface d'une zone U ou AU, ni diminuer les possibilités de construire, ni les majorer de plus de 20 %.

L'objet de la présente modification visait à rectifier une erreur matérielle dans la qualification de secteurs de la zone naturelle sans en modifier la surface globale.

La procédure de modification simplifiée apparaît donc pertinente au regard du code l'urbanisme.

La mise à disposition du public :

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié au Maire dont la commune est concernée par la modification.

Par ailleurs, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté a été interrogé sur la nécessité ou non de réaliser une étude environnementale dans le cadre de ce dossier.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Conformément à l'article L.153-47, la délibération du conseil communautaire de l'Auxerrois n° 2023-021 du 30 mars 2023 a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifié ainsi que les observations des personnes publiques associées ont ainsi été mis à disposition du public du 24 avril au 26 mai 2023, permettant au public de formuler ses observations.

Les mesures de publicité :

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, l'arrêté et la délibération précitées ont fait l'objet d'un affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage administratif, au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et à la mairie d'Appoigny.

L'avis de mise à disposition du public a fait l'objet d'un affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage administratif au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et à la mairie d'Appoigny, ainsi qu'à l'accueil du service instructeur de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, une publication a été faite dans l'Yonne Républicaine le 14 avril 2023, seul organe de presse régional papier du territoire, informant de la délibération et des modalités de mise à disposition du public.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Par courrier postal en date du 25 février 2023, l'ensemble des personnes publiques associées ainsi que les communes riveraines d'Appoigny ont été invitées à émettre des observations sur le projet de modification du PLU d'Appoigny. Ce courrier a également été transmis, par voie électronique, pour les PPA ayant une adresse électronique renseignée.

Interrogation de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté (DRÉAL) :





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



La DRÉAL a confirmé, par courrier électronique en date du 15 mai 2023 par avis tacite, la non nécessité de réaliser une étude environnementale spécifique dans le cadre de cette procédure.

Firefox

<https://outlook.office.com/mail/planification.urbaine@auxerre.com/inb...>

Notification MRAe BFC - Avis conforme tacite de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Appoigny (89)

DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE (Département Évaluation Environnementale) emis par PROFUMO Isabelle (Chargée de procédures administratives Référente Garantie) - DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE <dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr>

Lun 15/05/2023 15:24

À : Planification Urbaine <planification.urbaine@auxerre.com>

Cc : ARS-BFC-DSP-SE-89 <ARS-BFC-DSP-SE-89@ars.sante.fr>; DDT 89/SEFREN (Service Forêt Risques Eau et Nature) <ddt-sefren@yonne.gouv.fr>; DDT 89/SAAT (Service Aménagement et Appui aux Territoires) <ddt-saat@yonne.gouv.fr>; DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE (Département Évaluation Environnementale) <dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr>; MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale BFC - IGEDD/MIGT Lyon <mrae.bfc@developpement-durable.gouv.fr>

Monsieur,

Je vous informe de l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté sur le projet de :

Modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Appoigny (89)

Avis étudié à la demande de la commune de Appoigny (Yonne)

Avis tacite du 13 mai 2023 (réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34) 2023ACBFC29

Consultable sur :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bourgogne-franche-comte-r8.html>

Pour la MRAe BFC,

--

Isabelle PROFUMO

Chargée de procédures administratives

DREAL Bourgogne-Franche-Comté
Département Évaluation environnementale (DEE)
Tél standard : 03 39 59 62 00
Tél : 03 39 59 62 40 / Mob : 06 99 55 42 17

Pour nous contacter

par courrier : DREAL Bourgogne-Franche-Comté - Évaluation Environnementale - 21 bd Voltaire - CS27912 - 21079 DIJON Cedex
par mail : dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr
www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
de l'environnement
de l'aménagement et du logement



1 sur 1

15/05/2023, 15:29

6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr

Page 6 sur 22



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Avis des Personnes Publiques Associée :

Suite à sa demande d'avis, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a reçu deux avis de PPA :

- un courrier de la **Chambre d'Agriculture de l'Yonne** qui a indiqué que l'évolution envisagée n'impactant pas les zones agricoles, elle émettait **un avis favorable** à cette modification,
- un courrier du **Service Départemental d'Incendie et de Secours** rappelant les mesure à mettre en place afin d'assurer la meilleur protection possible face au risque incendie. **Ces éléments n'ont pas d'impact** sur le contenu de cette modification.

Ces avis sont joints en annexe

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Les modalités de mise à disposition du public :

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et afin de permettre au plus grand nombre de personne de prendre connaissance et de s'exprimer sur l'objet de ce projet, la délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, le conseil communautaire de l'Auxerrois a fixé les modalités de mise à disposition suivantes :

- La mise à disposition pendant une durée d'un mois du dossier de modification simplifiée n° 2 et d'un registre de consultation permettant de recueillir les observations du public, au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et à la mairie d'Appoigny,
- La publication d'un avis dans un journal du département, précisant l'objet de la procédure et mentionnant les lieu, heures où le public pourra venir consulter le dossier et formuler ses observations ; au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public

L'avis de mise à disposition du public à par ailleurs fait l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie d'Appoigny.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Enfin, le dossier a été mis à disposition sur le site de la communauté d'agglomération.

Ces mises à disposition ont été effectuées **du 24 avril au 26 mai 2023** :

- à la Mairie d'Appoigny, 24, rue Châtel Bourgeois, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie (du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 16h à 17h30 ; les samedis de 9h00 à 12h00),
- au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, à la direction de la stratégie et de l'aménagement du territoire, 2bis, place du Maréchal Leclerc à Auxerre aux jours et heures d'ouverture au public (les lundis de 13h30 à 17h, les mardis, mercredis et vendredis, de 9h à 12h30),
- sur le site de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois sur les pages consacrées aux documents d'urbanisme.

Deux registre papier ont été mis à disposition du public, l'un au siège de la Communauté d'Agglomération et l'autre à la Mairie d'Appoigny.

Aucun registre électronique n'a été mis à disposition, toutefois, une l'adresse électronique consacrée aux procédures d'urbanisme a été indiquée permettant de recueillir les remarques par voie électronique. Aucune remarque électronique n'a été reçu.

L'avis de mise à disposition du public :

L'annonce de la procédure de modification simplifiée et la mise à disposition du public du dossier a réalisé :





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

S²LOW

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

- par l'affichage d'un avis de mise à disposition du public au format A3 sur papier jaune réalisé au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, et à l'accueil du service instruction du droit des sols place du Maréchal Leclerc à Auxerre; ainsi que sur les panneaux administratifs de la Mairie d'Appoigny :
- Par la publication dans l'Yonne Républicaine du 14 avril 2023 d'une annonce légale informant de la procédure et des modalités de mise à disposition du public

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'APPOIGNY

Par arrêté n° 2023-DSAT-004 du 12 mars 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU d'Appoigny.

Par délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, le conseil communautaire de Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois définit les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU d'Appoigny.

La délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, l'arrêté du 12 mars 2023, le projet de modification simplifiée et un registre, permettant au public de consigner ses observations, seront mis à disposition à la mairie d'Appoigny (24, rue Châtel Bourgeois 89380 APPOIGNY) aux jours et horaires d'ouverture au public (du Lundi au Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 16h00 à 17h30, le samedi de 9h00 à 12h00) et à la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois - Direction stratégie et aménagement du territoire 2bis place du Maréchal Leclerc 89000 Auxerre, aux jours et horaires d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00).

Ces mises à dispositions auront lieu du 24 avril au 26 mai 2023 inclus.

Le présent avis sera affiché au siège de la Communauté de l'auxerrois et à la mairie d'Appoigny et sur le site Internet de la Communauté de l'Auxerrois, <https://www.agglo-auxerrois.fr>

A l'issue de la mise à disposition du dossier, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera et adoptera le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



communauté
de l'auxerrois

AVIS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'APPOIGNY

Par arrêté n° 2023-DSAT-004 du 12 mars 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU d'Appoigny

Par délibération n° 2023-21 du 30 mars 2023, le conseil communautaire de Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois définit les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2.

Par délibération n° 2023-21 du 30 mars 2023, l'arrêté n° 2023-DSAT-004, le projet de modification simplifiée et un registre, permettant au public de consigner ses observations, seront mis à disposition à la mairie d'Appoigny (24, rue Châtel Bourgeois 89380 APPOIGNY) aux jours et horaires d'ouverture au public (du Lundi au Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 16h00 à 17h30, le samedi de 9h00 à 12h00) et à la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois - Direction stratégie et aménagement du territoire 2bis place du Maréchal Leclerc 89000 Auxerre, aux jours et horaires d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00).

Ces mises à dispositions auront lieu du lundi 24 avril 2023 au 26 mai 2023 inclus.

Le présent avis sera affiché au siège de la Communauté de l'Auxerrois et à la mairie d'Appoigny et sur le site Internet de la Communauté de l'Auxerrois, <https://www.agglo-auxerrois.fr>

208233





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Le dossier de présentation de la modification simplifiée :

Le dossier de présentation au public mis à disposition à la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et à la Mairie d'Appoigny comprenait :

- l'arrêté ° 2023-DSAT-004 du 23 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois prescrivant la modification simplifiée du PLU d'Appoigny ;
- la délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, le conseil communautaire de l'Auxerrois a approuvant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Appoigny ;
- l'exposé des motifs de la modification simplifiée ;
- les avis des personnes publiques associées ;
- un registre des observations du public.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de la mise à disposition du public, une seule remarque a été déposée le vendredi 26 mai 2023 sur le registre de la commune.

Remarques de M. et Mme TREMBLAY – 42, rue d'En Bas, Les Bries, 89380 Appoigny (voir en annexe)

Cet administré fait état de plusieurs critiques et remarques sur le projet de modification et en particulier celles concernant la zone d'activité d'AuxR_Parc.

Il s'interroge tout d'abord sur le bien-fondé de cette modification, considérant que les porteurs de projet doivent s'adapter au PLU et non l'inverse.

- ⇒ Le principe est en effet l'élaboration d'un document d'urbanisme, les porteurs de projet devant ensuite s'inscrire dans les règles mises en place. Il est toutefois nécessaire d'adapter ponctuellement le règlement d'urbanisme afin de pouvoir répondre aux évolutions législatives, aux techniques ou de corriger des erreurs de rédaction ou de précision des règles.

Par ailleurs, pour les modifications plus spécifiques à la zone AuxR_Parc, elles sont nécessaires afin de mettre en cohérence les différents





communauté
de l'auxerrois

documents du PLU et pouvoir répondre aux autres normes, sans remettre en cause la finalité ou la physionomie générale de la zone.

Cet administré s'interroge sur un certain nombre de modification :

- *La suppression des mesures de publicité,*
- *La modification des hauteurs des clôtures passant de 1,80 m à 2,30 m.*

⇒ ces modifications ont été réalisées par une procédure approuvée en 2020, la présente modification ne modifie pas ces éléments. Pour la hauteur, elle précise simplement que des exceptions à la limite de hauteur pourront être accordé, sur justification d'une nécessité de protection des entreprises.

- *Le passage d'une hauteur maximale de 12 à 16 m pour les bâtiments,*

⇒ Cette modification avait également déjà été réalisée dans le cadre de la procédure de 2020, toutefois celle-ci n'avait porté que sur le règlement, oubliant de modifier l'Orientation d'Aménagement. La présente modification ne fait que mettre en cohérence les différents documents en rectifiant cet oubli.

- *La hauteur de plancher à 1 m. et la déclivité de la zone Sud,*

⇒ Cette remarque est imprécise, aucune modification de « hauteur de plancher » n'étant inscrite. Il s'agit vraisemblablement de la modification des règles d'exhaussement et d'affouillement. Là encore, l'apparition de cette précision a été réalisé en 2020. La présente modification ne fait qu'apporter de la souplesse compte tenu du relief du terrain et dans l'objectif d'une meilleure intégration visuel des futurs projets.

- *Interrogation sur l'enquête publique Virtuo 1 et Virtuo 2 sans informer de la future modification du PLU.*

⇒ Cette remarque manque de précision, il semble y avoir une confusion entre les enquêtes publiques propres aux procédure de permis de construire et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les procédures liées aux documents d'urbanisme.

Enfin, cet administré émet plusieurs critiques sur les politiques générales menées par la collectivité et qui ne concerne pas directement la présente modification.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

⇒ **Cette contribution ne remet pas en cause et n'appel aucune évolution du présent projet de modification.**

Aucune remarque une contribution n'a été reçu par courrier électronique.

CONCLUSION

Au regard de ce bilan, il apparait que les modalités de mise à disposition du public telles qu'inscrite dans a délibération n° 2023-021 du 30 mars 2023, du conseil communautaire de l'Auxerrois ont bien été mises en œuvre.

Cette mise à disposition a permis aux personnes intéressées de consulter le projet et de formuler des remarques. La seule remarque formulée dans le cadre de cette mise à disposition n'est pas de nature à remettre en cause le projet de modification simplifiée du PLU d'Appoigny.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Communautaire de l'Auxerrois en date du 29 juin 2023.

Il sera ensuite laissé à disposition du public sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

ANNEXES

Avis des personnes publiques associées :


agricultures
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
YONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Auxerre, le vendredi 24 mars 2023

Le 03 AVR. 2023
DSAT 285
Communauté d'Agglomération

Arrivée le 03 MARS 2023
Monsieur le Président
6bis Pl. du Maréchal Leclerc
89000 Auxerre
Communauté de l'Auxerrois

Réf :
Objet : AD/EF
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Appoigny
Avis Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président,

Vous nous avez notifié la modification simplifiée du PLU de la commune d'Appoigny. Vous nous consultez sur la réduction des espaces agricoles et cela en application des articles L 112-3 du code rural et R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions du PLU présentées dans le dossier de demande de modification n'engendrent pas de consommation de terres agricoles. Elles ne modifient pas le règlement de la zone A et n'impactent pas les exploitations agricoles pouvant se situer dans d'autres zonages.

Compte tenu de ces observations, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de la commune d'Appoigny.

Veillez agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Arnaud DELESTRE

Le Président.

14 bis rue Guynemer
CS 50289
89005 AUXERRE Cedex
Tél : 03 86 94 22 22
accueil@yonne.chambagri.fr
bfc.chambres-agriculture.fr/yonne





L'innovation est dans notre ADN !



6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

SDIS de l'Yonne
SAPEURS - POMPIERS

DIRECTION

GRUPEMENT PRÉPARATION
ET OPÉRATIONS

SERVICE PRÉVISION / PLANIFICATION

Dossier : urbanisme
Fichier : PLU et PLUi
Réf : PRS/2023/172/CD/IJ
Affaire suivie par :
Lieutenant Cyrille DAUJON
Téléphone : 03.86.94.44.20
secretariat.prevision@sdis89.fr

Auxerre, le 04 mai 2023

Le Directeur départemental

à

Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois
Direction de la Stratégie et de l'Aménagement
du Territoire
6, bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE cedex

A l'attention de Monsieur Swann BERNEAU
planification.urbaine@auxerre.com

Objet : prescriptions du SDIS quant au projet de plan local d'urbanisme

Commune / EPCI	APPOIGNY (89380)
Date de réception au SDIS	15 mars 2023

En réponse à la demande de consultation des personnes publiques associées, relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Appoigny, je vous prie de trouver ci-dessous les prescriptions permettant de favoriser l'intervention des services d'incendie et de secours.

1. Accessibilité aux engins d'incendie et de secours

En ce qui concerne l'accessibilité aux secours, le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation ainsi que le code du travail précisent les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte.

D'une manière générale, il est opportun que les bâtiments et aménagements soient desservis :

- soit par une « voie engins » ;
- soit, à défaut, par un chemin stabilisé, lui-même desservi par une voie engins permettant le passage en tout temps d'un dévidoir mobile de tuyaux d'incendie (tiré par un binôme de sapeurs-pompiers).

Les caractéristiques minimales de la voie engins sont les suivantes :

- la chaussée doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, bande de stationnement exclue ;
- la force portante doit être calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (16 tonnes) avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres ;
- la résistance au poinçonnement doit être de 80 newtons par centimètre carré sur une surface minimale de 20 centimètres carrés ;
- le rayon intérieur doit être de 11 mètres ;
- la surlargeur S doit être égale à 1/15^{ème} du rayon pour les virages et de rayon intérieur inférieur à 50 mètres ;
- la hauteur libre de passage doit être de 3,50 mètres ;
- la pente doit être inférieure à 15 %.

Service départemental d'incendie et de secours - 27, avenue Charles de Gaulle - B.P. 157 - 89002 AUXERRE CEDEX
Téléphone 03 86 94 44 00 - Fax 03 86 46 89 79 - cdspsyonne@sdis89.fr

1/3

6bis, place du Maréchal Leclerc
BP 58
89010 AUXERRE Cedex
Tél :
Fax : 03 86 72 20 65
www.agglo-auxerrois.fr



communauté
de l'auxerrois

Les caractéristiques minimales du chemin stabilisé sont les suivantes :

- largeur minimale de 1,80 mètre ;
- un chemin stabilisé hors saillie et mobilier urbain ;
- une hauteur libre de passage de 1,80 mètre minimum.

Des réglementations spécifiques précisent, pour chaque type de construction, les règles liées à l'accessibilité aux engins de secours et de lutte contre les incendies. Parmi elles se trouvent notamment :

- l'arrêté du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- l'arrêté du 31 janvier 1986 portant règlement de sécurité pour les bâtiments d'habitation ;
- le code de l'Environnement et les arrêtés ministériels applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Une aire de retournement doit être prévue pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres afin de permettre aux engins de secours de faire demi-tour en trois manœuvres au maximum. Les dimensions des aires de retournement doivent être compatibles avec les engins de secours et présenter les caractéristiques suivantes :

- longueur hors tout : 6,50 mètres ;
- largeur hors tout : 2,50 mètres ;
- empattement : 3,50 mètres ;
- rayon de braquage : 9 mètres.

Les dispositifs de verrouillage des accès (bornes de voirie, portails automatiques, barrières, etc.) doivent pouvoir être déverrouillés par les sapeurs-pompiers :

- soit par une clé seccoise en dotation au SDIS présentant un carré femelle de 6,5 à 8 mm, un autre carré femelle de 12,5 mm et un triangle femelle de 11 mm ; il convient de privilégier le format du triangle à 11 mm ;
- soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS de l'Yonne (coupe-boulon par exemple).

En ce qui concerne les bâtiments assujettis à l'aménagement d'une « voie échelle », les plantations le long des façades ne doivent pas entraver l'action des moyens élévateurs articulés (MEA / échelles aériennes) et il est nécessaire de maintenir libre les accès aux balcons et autres baies accessibles.

2. Défense extérieure contre l'incendie

En ce qui concerne la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de l'Yonne (arrêté préfectoral n° PREF CAB 2018-0268 du 4 mai 2018, consultable sur le site internet du SDIS à partir du lien suivant : <https://www.sdis89.fr/documents/prevision/defense-exterieure-contre-lincendie.aspx>)

Selon ce document, les constructions ou aménagements sont classés en risques courants ou en risques particuliers.

En ce qui concerne les risques courants, des grilles de couverture DECI permettent de connaître, pour chaque type de construction ou d'aménagement, le volume d'eau nécessaire ainsi que la distance des points d'eau incendie (PEI) pour assurer la défense incendie.

Les données concernant les PEI sont accessibles à chaque autorité de police administrative spéciale de la DECI grâce au logiciel partagé de gestion des points d'eau incendie : <https://remocra.sdis89.fr>.

Service départemental d'incendie et de secours - 27, avenue Charles de Gaulle - B.P. 157 - 89002 AUXERRE CEDEX
Téléphone 03 86 94 44 00 - Fax 03 86 46 89 79 - cdspyonne@sdis89.fr

2/3





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Le maire ou le président de l'EPCI à fiscalité propre peut élaborer un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie. Ce schéma consiste à dresser l'état de la défense extérieure contre l'incendie existante et à le comparer avec les dispositions du règlement. Il a pour objet de permettre au maire ou au président de l'EPCI à fiscalité propre de planifier les actions à mener en matière de défense extérieure contre l'incendie pour améliorer la couverture des risques situés sur son territoire.

Enfin, il est possible de transférer le pouvoir de police administrative spéciale de la DECI du maire vers le président de l'EPCI à fiscalité propre. Les conditions préalables à ce transfert, facultatif, sont les suivantes :

- le service public de la DECI est transféré à l'EPCI à fiscalité propre ;
- l'ensemble des maires de l'EPCI transfèrent leur pouvoir.

Ainsi, le maire peut transférer l'intégralité du domaine de la DECI (service public et pouvoir de police) à un EPCI à fiscalité propre s'il le souhaite.

Le SDIS reste à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

**Le Directeur départemental des services
d'incendie et de secours de l'Yonne**

Colonel Sébastien BERTAU



Service départemental d'incendie et de secours - 27, avenue Charles de Gaulle - B.P. 157 - 89002 AUXERRE CEDEX
Téléphone 03 86 94 44 00 - Fax 03 86 46 89 79 - cdspyonne@sdis89.fr

3/3



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Avis des personnes publiques associées :

Déposé le 26 mai 2023

Arrêté N°2023-DSAT-004 en date du 23 février 2023 du Président de la C.A. prescrivant la Modification simplifiée N°2 du PLU d'Appoigny

Pourquoi modifier le PLU ? Les entreprises qui souhaitent s'installer à AuxR_Parc le consultent et s'adaptent et non l'inverse.

Modification des Zones UE, UEc, UB, 1AUh en UB

En lisant les observations de quelques Associations Publiques, comme la MRAE ou autres, acceptant le projet de modification du PLU ; pas d'incidences significatives sur l'environnement. Elles ne peuvent pas dire autrement étant donné que tout a été détruit (prairies, terres agricoles, arbres, bosquets boisés, zone humide, etc...) sur 50Ha pour créer le Parc d'activités. Désormais tout est réglementaire, c'est plus facile !

Pourquoi supprimer les règles relatives à la publicité et aux enseignes dans la zone UE ? Pour permettre à la C.A. et à son Président de remplir les futurs bâtiments avec tout et n'importe quoi sans autre Enquête Publique ! Quel est le sens du mot publicité dans votre demande de suppression ?

Zone UEc passage à 16,00M de haut au lieu de 12,00M pour les bâtiments, clôtures à 2,30M au lieu de 1,80M (les clôtures actuelles ont été financées par notre argent, vous comptez nous rembourser!), hauteur de plancher à 1,00M. La déclivité de la zone sud existait à l'origine, alors pourquoi l'avoir intégrée dans le Parc ? Pourquoi avoir fait l'Enquête Publique pour Virtuo1 et Virtuo2 avant d'informer les habitants de la future modification du PLU ?

Auxerre considère Appoigny comme sa « Poubelle ». Le Maire d'Appoigny et sa 1ère Adjointe disent défendre la commune. Peut-être est-ce la réalité mais le Hameau des Bries est à son tour devenu la « Poubelle » d'Appoigny mais sans notre approbation. Bientôt nous accueillerons les déchets avec PAPREC à la demande de Madame LOURY, conseillère municipale écologiste à Auxerre qui préfère AuxR_Parc à Venoy. Ensuite ce sera l'aire de grand passage des gens du voyage qu'Auxerre n'a jamais voulu créer alors qu'elle seule en avait l'obligation, comme Sens et Avallon qui elles sont en conformité. Dorénavant c'est l'Agglomération qui doit en être dotée, soit une des 28 communes autre, Auxerre peut dormir tranquille !

Je trouve inquiétant que la commune d'Appoigny soit inféodée de la sorte à la C.A. et à son Président !

Monsieur et Madame TREMBLAY, 42 rue d'en bas, Les Bries, 89380 - APPOIGNY





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

Certificats d'affichage de l'avis de mise à disposition du public :

Département de l'Yonne

Communauté d'agglomération de l'Auxerrois

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Christophe BONNEFOND, Vice-Président délégué à l'urbanisme, certifie que la délibération du Conseil communautaire n° 2023-021 en date du 30 mars 2023, approuvant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune d'Appoigny a été affichée au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois du 31 mars au 29 mai 2023 inclus.

À Auxerre, le 29 mai 2023

Le Vice-Président,
chargé des infrastructures, de l'urbanisme,
de l'habitat, des aménagements et des travaux



Christophe BONNEFOND





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



Département de l'Yonne

Communauté d'agglomération de l'Auxerrois

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Christophe BONNEFOND, Vice-Président délégué à l'urbanisme, certifie que l'avis de mise à disposition du public de la modification simplifiée du PLU de la commune d'Appoigny a été affiché au siège de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois du 11 avril au 29 mai 2023 inclus.

À Auxerre, le 29 mai 2023

Le Vice-Président,
chargé des infrastructures, de l'urbanisme,
de l'habitat, des aménagements et des
travaux



Christophe BONNEFOND





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE



DÉPARTEMENT DE L'YONNE

—
Arrondissement d'Auxerre



—
Tél : 03 86 53 24 22
contact@mairie-appoigny.fr
<http://www.mairie-appoigny.fr>

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Magloire SIOPATHIS, Maire d'Appoigny, certifie que la délibération du Conseil communautaire n° 2023-021 en date du 30 mars 2023, approuvant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune d'Appoigny a été affichée en mairie à partir du 24 avril et pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

A Appoigny,
Le 26 mai 2023

Le Maire
Magloire SIOPATHIS





communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 089-200067114-20230629-DEL2023_105-DE

S²LOW

DÉPARTEMENT DE L'YONNE

Arrondissement d'Auxerre



MAIRIE D'APPOIGNY
89380

Tél : 03 86 53 24 22

contact@mairie-appoigny.fr

<http://www.mairie-appoigny.fr>

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Magloire SIOPATHIS, Maire d'Appoigny, certifie que l'avis de mise à disposition du public de la modification simplifiée du PLU de la commune d'Appoigny a été affichée sur les panneaux administratifs :

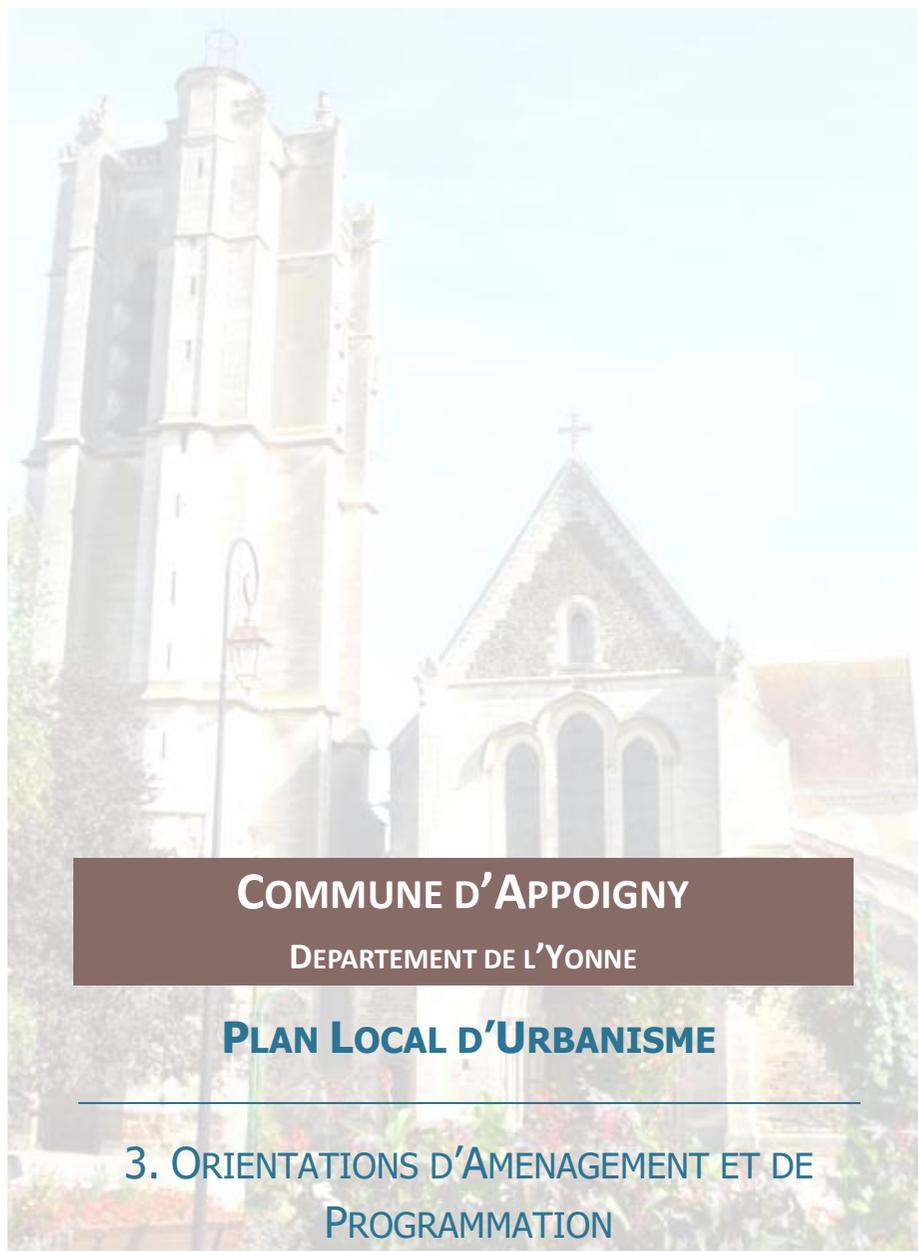
- Rue Chatel Bourgeois
- Angle rue du Fer à Cheval et rue des Vosves
- Rue Grande Rue
- Place de la Liberté
- Rue Planchette
- Rue des Sureauux
- Rue de l'Ecole
- Rue de la Chapelle
- Avenue Restif de la Bretonne
- Intersection Rue du Pavillon et Rue Guyot
- Ecoles – Chemin des Courtis
- en mairie

à partir du 17 avril et pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

A Appoigny,
Le 26 mai 2023

Le Maire,
Magloire SIOPATHIS





Eveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat

Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TABLE DES MATIERES

La baillie	5
<i>Espaces bâtis et équipements</i>	6
<i>Voirie et liaisons douces</i>	7
<i>Gestion des eaux pluviales</i>	8
<i>Espaces libres et plantations</i>	8
<i>Photos références</i>	9
Le Parc d'activités des Bries	10
<i>Le programme de construction</i>	11
<i>L'organisation du secteur</i>	11
<i>Le traitement paysager des espaces publics</i>	11
<i>Le parti urbain</i>	12
<i>Le parti architectural</i>	12
<i>La qualité paysagère des lots</i>	12
<i>La gestion des eaux pluviales</i>	13

PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

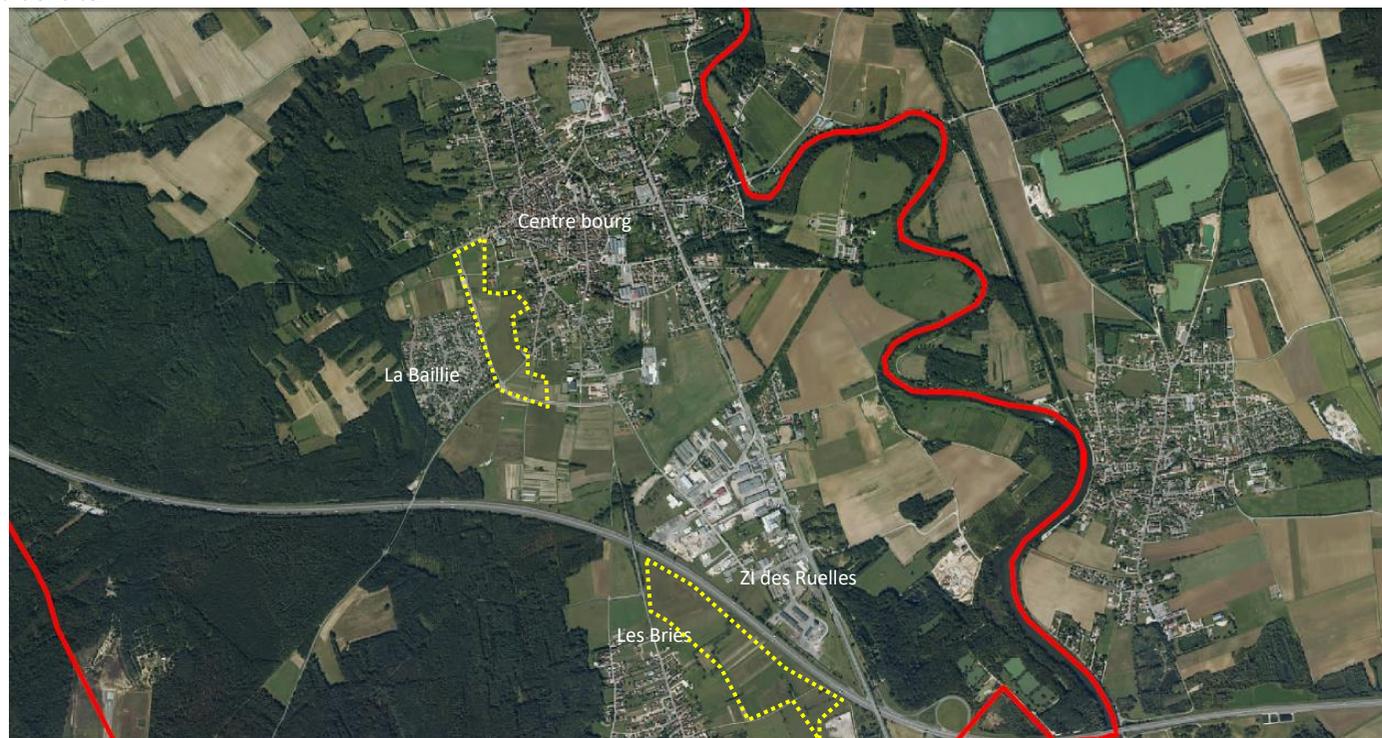
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU D'APPOIGNY

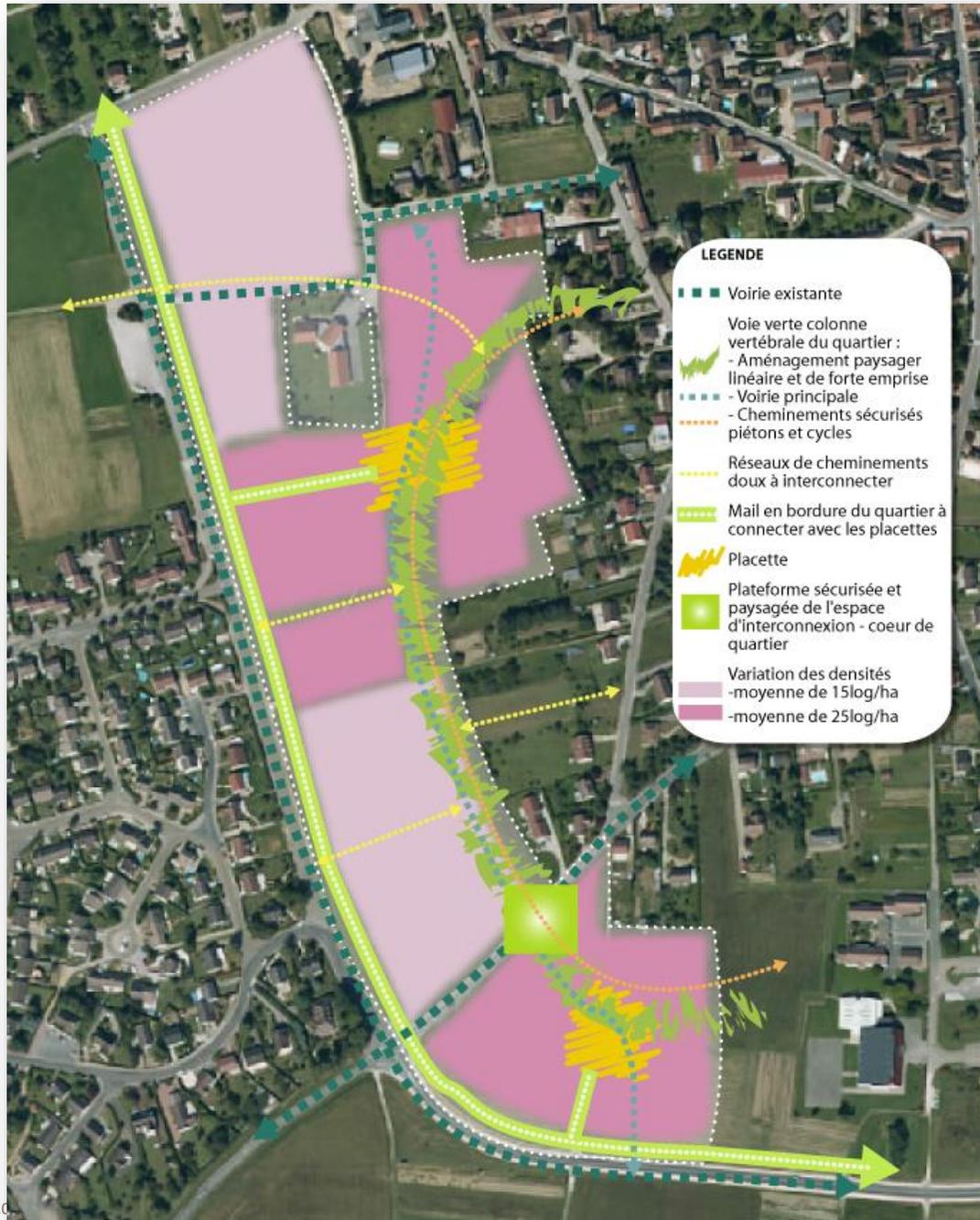
Au travers du PADD, municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de recréer du lien entre les différentes extensions urbaines et d'améliorer l'harmonie de l'agglomération. Cet objectif passe notamment par une réflexion poussée sur les zones d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elle s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense et plus respectueux des formes anciennes permettant la densité.

Deux secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation sur Appoigny :

- 1 – La Baillie
- 2- Le Parc d'activités des Bries





LA BAILLIE

ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation du quartier est basée sur une double polarité que sont les placettes. A chaque bout de la voie verte, elles devront être conçues comme de véritables lieux de rencontres et de convivialité, à l'image des places de village, mêlant espaces minéraux et espaces végétaux.

La densité du tissu urbain autour de ces polarités devra être favorisée (une moyenne de 25log/ha est préconisée pouvant intégrer de petits collectifs ou du logement individuel dense type maison de ville) afin de renforcer leur vocation structurante et d'animation.

Pour assurer la lisibilité urbaine, l'implantation des constructions sur les places se fera de préférence à l'alignement, avec des hauteurs plus élevées que dans le reste du quartier.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 20 %de logements aidés au minimum pour toute opération de plus de 30 logements.

Le développement du nouveau quartier de la Baillie devra respecter une forme urbaine dense et assurer une intégration aux zones construites limitrophes. Les formes urbaines mises en œuvre devront

tendre vers une densité - espaces collectifs et voiries - minimale de 20 logements à l'hectare à l'échelle du quartier. Cela devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces verts communs excluant l'automobile.

Un habitat intermédiaire limitant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront privilégiés sur une majorité du futur quartier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de façage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

LA VOIE VERTE

Traversant le quartier, cette voie est la colonne vertébrale de l'opération. Elle devra permettre d'accueillir : la voirie principale automobile, les accès desservant les constructions, un cheminement piétons et cycles en site propre et sécurisé.

Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre la voie principale et les constructions mais aussi entre la circulation automobile et la circulation douce. Elle pourra en outre accueillir un traitement en surface des eaux pluviales (noues, fossés, décaissements légers des stationnements...).

L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).

Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et elle est le lien entre les deux placettes. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle, depuis le point central vers les placettes.

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord, la route des Gorges, à l'Ouest, l'avenue Restif de la Bretonne et l'avenue de Freudenburg, ainsi que la route de Charbuy qui traverse la zone d'Est en Ouest.

Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.

Au carrefour de la route de Charbuy et de la voirie principale du future quartier (voie verte), un aménagement de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. Cœur du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers les placettes et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.

LE MAIL

Bordant l'Ouest du quartier depuis la route des Gorges jusqu'aux équipements de la route des Bries ; le mail est à la fois la couture avec l'existant (lotissement de la Baillie I) mais également la transition avec le grand paysage au Sud. Profitant aux nouveaux habitants comme aux habitants actuels de la Baillie I, cet espace réservé aux piétons et aux cycles offrira une promenade sécurisée vers le centre bourg et vers les équipements (école, espace culturel...). Le mobilier urbain et les plantations devront inviter au repos et à la détente et assurer un confort thermique.

Le mail devra se prolonger à l'intérieur du quartier pour se connecter aux deux placettes.

LIAISONS PIETONNES

En dehors de la voie principale, les voies secondaires devront intégrer des cheminements piétons ou être partagées. Des accotements enherbés ou en matériau permettant l'infiltration des eaux de pluies

pourront être prévus pour assurer un déplacement plus SÉCURISÉ des piétons et faciliter le croisement des véhicules.

Le réseau de cheminements piétons et cycles se composera :

- De transversales entre la voie verte et le mail,
- De liaisons vers la rue du Rimbeuf,
- de connexions entre le Nord du quartier et la voie verte – à long terme, cela pourra permettre de créer un lien avec une future extension au Nord de la Baillie I.

D'autres cheminements entre les constructions pourront être créés pour rejoindre ces liaisons principales.

STATIONNEMENT

Les stationnements en surface seront limités et dans la mesure du possible, ils devront être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers... L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

PHOTOS REFERENCES

Aménagement de la voie verte



Mail



Gestion des eaux pluviales

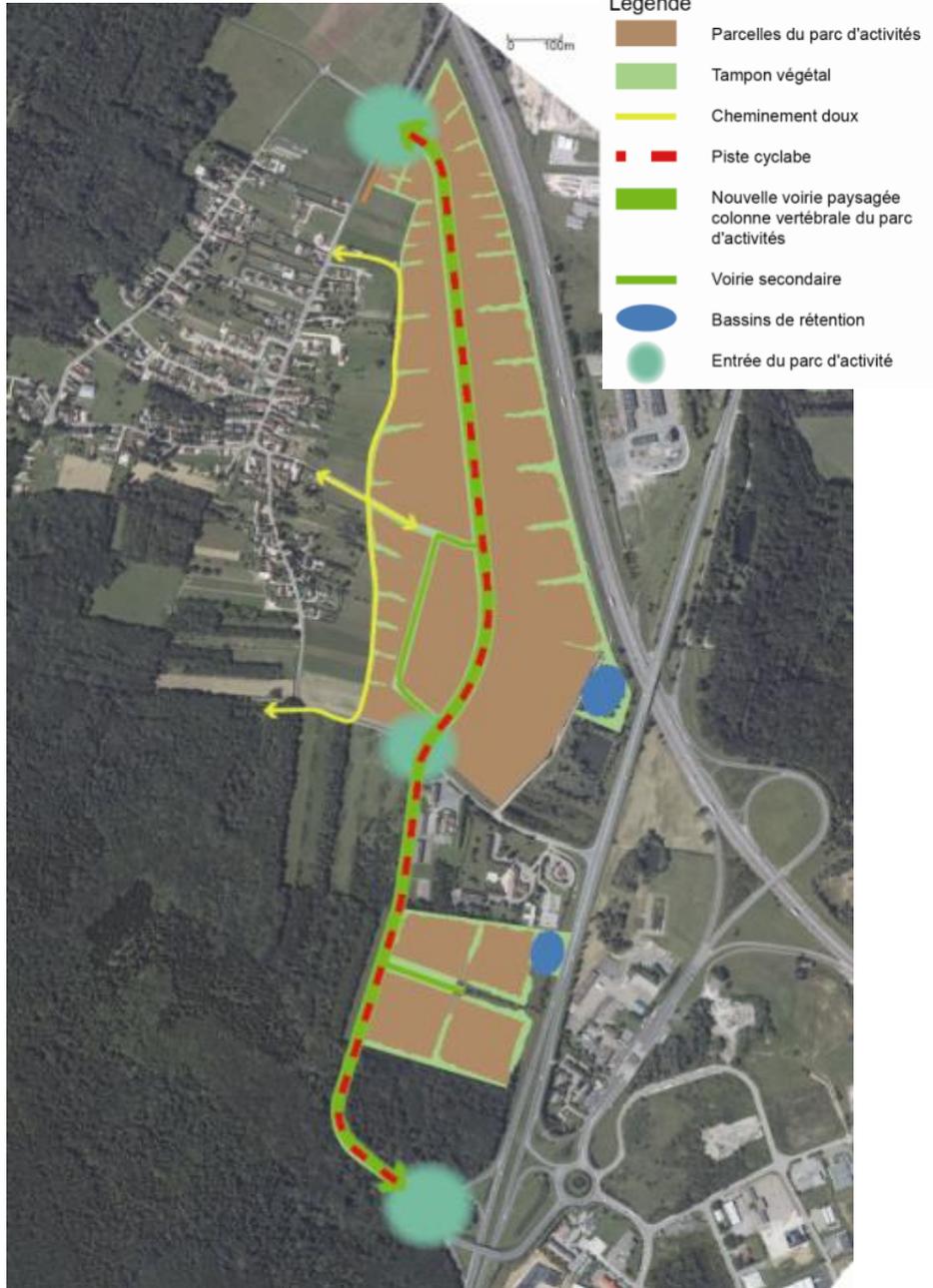


Stationnement



Placette





LE PARC D'ACTIVITES DES BRIES

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le parc d'activités accueillera différentes typologies d'activités : industries, tertiaire, artisanat, services. Cette disposition interdit toute activité commerciale.

L'ORGANISATION DU SECTEUR

Le secteur principal se développe le long de l'A6 entre la RD319 reliant le village au bourg des Bries jusqu' à la voie d'accès au bourg et au pôle préexistant d'activités hôtelière.

Un second secteur se trouve au sud de ce pôle hôtelier, le long de la Départementale 606.

LA DESSERTE DU PARC D'ACTIVITES

L'accès principal du parc d'activités est créé au sud, sur le nœud des bretelles d'accès à l'autoroute et de la Départementale. Il est donc directement accessible depuis les voies routières nationales, permettant de limiter au maximum les nuisances de trafic.

L'accès nord se situera à l'intersection de la DR319/RD48, permettant d'offrir au parc d'activités un ancrage plus local et recréer du lien entre village résidentiel et zone d'emploi.

De même, la voie actuelle partant du cœur du bourg et traversant le site sera conservée sous forme de voie douce offrant un lien piéton direct entre le village et le parc des Bries.

LA DESSERTE DES LOTS

Le parc d'activité se structure donc autour d'une voie majeure, colonne vertébrale du site. Sur le secteur principal, les lots se développent le long de cette voie et s'ouvrent sur celle-ci.

En bordure de la D319, les entreprises pourront choisir de s'orienter sur cette dernière.

Une voie secondaire de desserte est créée afin de permettre la création de lots moins importants et faciliter les mutations à terme.

Sur le secteur Sud, en cas de création de plusieurs lots, ces derniers devront s'ouvrir sur une voie de desserte en impasse.

LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS

L'axe majeur sera de grande qualité paysagère. La chaussée centrale en double sens sera bordée d'un côté d'une large bande plantée, dans laquelle viendront s'insérer des petites poches de stationnement. Sur l'autre rive, la chaussée sera longée d'une noue plantée.

Un trottoir et une piste cyclable seront réalisés sur la rive est de la voie, bordés d'un côté de la noue plantée et de l'autre d'une lisière végétalisée, offrant un écrin végétal particulièrement attractif aux circulations douces.

La voie secondaire, moins large, sera également paysagée.

Les entrées de parcelle seront traitées de façon homogène, dans le cadre des espaces publics.

La frange autoroutière, tout comme celle de la départementale, sera paysagée, agrémentée de bosquets d'arbres plantés de façon ponctuelle, adaptée à une perspective cinématique du parc d'activités.

Le traitement de la lisière ouest du parc d'activités sera réalisé de façon à créer un tampon végétal vis-à-vis du bourg des Bries.

un chemin de campagne longera le parc, agrémenté de larges plantations de différentes strates. Ce chemin de campagne pourra être relié aux différents parcours de randonnée du secteur.

LE PARTI URBAIN

Les bâtiments seront conçus comme des éléments de valorisation de l'entreprise, comme un objet –phare, mis en valeur au sein de sa parcelle.

Les bâtis ne devront donc pas être accolés.

Depuis la voie majeure du parc d'activités, l'image du site doit être particulièrement qualitative et très structurée. Ainsi, le bâti bénéficiera d'un retrait sur une bande prédéfinie, permettant de créer un front bâti cohérent.

Afin de conserver une structuration harmonieuse d'ensemble des façades orientés sur la voie centrale, un recul des bâtiments pourra être autorisé ou imposé en cohérence avec les lots voisins.

LE PARTI ARCHITECTURAL

Les bâtiments seront de grande qualité architecturale, offrant une volumétrie recherchée. On évitera tout volume massif traité d'un seul tenant.

Toutes les façades seront traitées de façon noble. La façade principale devra cependant se lire clairement.

La hauteur sera limitée à 16 m (hors édicules techniques).

LA QUALITE PAYSAGERE DES LOTS

Chaque lot devra développer un véritable parti paysager. Tous les espaces extérieurs devront être définis précisément et aménagés en conséquence.

Le stationnement devra être fortement végétalisé de façon à éviter les nappes de parking.

Les limites seront également plantées.

Chaque lot devra offrir un minimum d'arbres de grand développement. Les essences locales seront privilégiées.

Les clôtures sur les voies de desserte seront de grande qualité (le grillage sera interdit).

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En ce qui concerne l'espace privatif, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Un système d'assainissement alternatif sera mis en place type noue végétalisée, bassin filtrant...

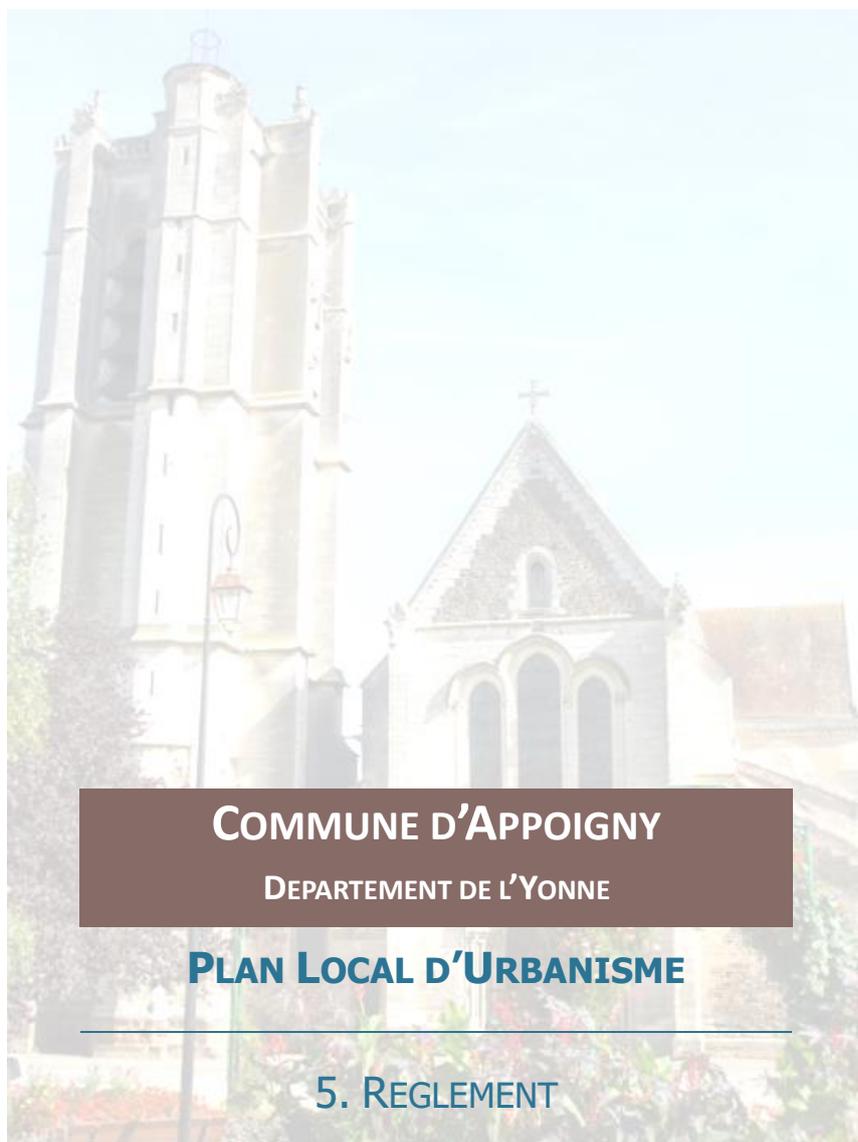
Pour l'espace public, les eaux de ruissellement seront gérées par une noue-canal plantée d'arbres et d'arbustes.

Les eaux seront ensuite dirigées de façon gravitaire vers des bassins tampons de stockage, en point bas à proximité de la départementale.

On privilégiera le stockage tampon puis l'infiltration des eaux naturelles, sous réserve de la faisabilité technique.

CONSOLIDE SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

APPROUVEE LE 29 JUI 2023



COMMUNE D'APPOIGNY

DEPARTEMENT DE L'YONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT



Eveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE	23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AUh.....	34
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUI.....	41
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1AUs.....	45
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	52
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	60
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N	61
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	69
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME	71
Le PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE	72
LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES.....	76
Secteurs parcs.....	76
Alignements d'arbres à conserver ou à créer	77
Les CÔNES de vue.....	77

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune d'Appoigny.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UA, UB (UBa), UE (UEa - UEb - UEc - UEh),

Zone à urbaniser : 1AUh, 1AUI, 1AUs,

Zones naturelles et forestières : A (Ah, Anc), N (Na, Nh, Np, Ns).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11.d du code de l'urbanisme,
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour cet objectifs sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11.a° du code de l'urbanisme ;
- la localisation des secteurs parcs, des alignements d'arbres existants et des éléments bâtis à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.123-1-5-7** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles, ainsi que les extensions des constructions à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt,
- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au niveau de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente ni aux fondations.
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout ou partie du bâtiment principal (pignon ou façade) devra être implanté à l'alignement de la voie.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UA6.1 pourront ne pas être imposées :

- si, sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie, dans ce cas la construction sera édifiée en respectant ce même recul,
- s'il existe déjà sur la parcelle un bâtiment principal conservé à l'alignement,
- s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions devra être similaire à celle des constructions voisines.

Toutefois, une différence de plus ou moins 1m par rapport aux constructions existantes pourra être tolérée.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX^{ème} siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.4 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) des tuiles traditionnelles bourguignonnes.

11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages ne pourront être utilisés pour des bâtiments principaux à usage d'habitation.

Les matériaux de bardage peuvent être autorisés sur les bâtiments annexes, sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.8 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,

- soit par un soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vue, et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple ou d'une claire-voie. La hauteur soubassement ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles, ainsi que les extensions des constructions à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt,
- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme.

1.2 - DISPOSITION SUPPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

1.3 - DISPOSITION APPLICABLE DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI

Toutes installations ou occupations du sol sont interdites.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au niveau de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente ni aux fondations.
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

2.2 - DISPOSITION SUPPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.3 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès pour véhicules motorisés devront avoir une largeur minimale de 4m.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de

traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions des articles UB 6.1 et 6.2 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UB 7.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 20m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m,
- aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

Habitation

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

Habitation

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (unité foncière).

Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain (unité foncière).

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Habitation

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

Autres vocations

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX^{ème} siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.4 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs, et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, ces toitures terrasse peuvent être végétalisées ou non.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes :

- En secteur UB
 - par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge ou tuiles couleur anthracite ou ardoise,
- En secteur UBa
 - par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) des tuiles traditionnelles bourguignonnes.

11.5- CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

Les matériaux de bardage peuvent être autorisés sur les bâtiments annexes, sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.8 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vue, et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple ou d'une claire-voie – sauf impossibilité technique (cour minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...) ces types de clôtures devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur du soubassement ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

- soit par une haie champêtre d'essences locales.

11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UBA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Habitations

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
 - Dans le cas où plus d'une place de stationnement devrait être réalisée, au moins une des places devra être en surface et non couverte.

Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

1 2 . 3 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UBA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 40% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble :

- il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de haute tige par 100 m² de terrain d'assiette,
- 20% du terrain d'assiette de l'opération devront être réservés à des espaces aux aménagements paysagers.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 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.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont interdits :

- les bâtiments à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes ainsi que les terrains de camping ou de caravaning,
- les dépôts d'ordures ménagères et les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les hôtels, à l'exception du secteur UEh.

1.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa

Sont également interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

Sont également interdits :

- Les commerces.

1.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

1.5 - DISPOSITION APPLICABLE DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI

Toutes installations ou occupations du sol sont interdites.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,

- les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel,
Des affouillements et exhaussements plus importants peuvent être autorisés, sous réserve d'être justifiés par une topographie contraignante et permettre une meilleure insertion dans l'environnement.
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions nouvelles, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et de bureau à condition :
 - d'être liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- les extensions des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

2.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEb

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et de bureau à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

En complément des dispositions générales et sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt et de bureau à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
 - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

2.5 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh

En complément des dispositions générales, sont admis, sous condition :

- les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation de commerce et d'hôtellerie à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

2.6 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8m. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 6m et maximal de 10m par rapport à l'alignement de la voie de desserte du/des lots.

Les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux axes de l'A6 et de la RN6 sont de 50 m, au vu de l'étude « entrée de ville » réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 6 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- pour les entreprises soumises à la législation des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement qui peuvent s'implanter selon les obligations de la législation ICPE.
- Pour les entreprises non soumises à la législation des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, peut être autorisée ou imposée un recul supérieur à 10 m., sans être supérieur à 15 m., afin d'obtenir une meilleure cohérence d'implantation avec les implantations des lots voisins.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 5m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

7.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure à 40m (au droit de la voie)

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut moins 2m avec un minimum de 3m : **retrait $\geq \frac{1}{2}$ hauteur max -2m et $\geq 3m$.**

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 40m (au droit de la voie)

Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut avec un minimum de 5m : **retrait $\geq \frac{1}{2}$ hauteur max -2m et $\geq 5m$.**

7.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Non réglementé.

8.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

La distance minimale entre deux constructions non contigües est de 6 m.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc

Non réglementé.

9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (unité foncière).

Pour les constructions justifiant de performances énergétiques et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% de la surface du terrain (unité foncière).

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage hors tout (sauf édicule technique) sauf dans la zone UEc.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

Dans la zone UEc, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 16m au faîtage hors tout (sauf édicule technique)

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les bâtiments devront être traités architecturalement sur leurs quatre côtés.

11.2 - TOITURES

Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.

La réalisation de toitures végétalisées est autorisée.

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc

Les bâtiments seront, de préférence, bordés d'un acrotère en partie haute lorsque la pente des toitures sera inférieure à 20°.

Dispositions applicables en secteur UEc

La toiture sera marquée par un décroché vis-à-vis de la façade, léger ou plus prononcé (casquette, rive...)

11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront être disposés en harmonie avec la toiture.

11.4 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UEc, les façades en bois et murs végétaux sont acceptées.

Couleurs - Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur est interdit.

Les couvertures et bardages métalliques seront prélaqués et devront présenter un aspect mat.

Couleurs - Dispositions applicables en secteur UEc

Les couleurs seront choisies en harmonie avec l'environnement bâti, dans des tonalités plutôt sombres pour la masse principale, allant du gris au noir, en passant par les tonalités brunes, bordeaux.... Les matériaux naturels pourront garder leur coloris (bois...).

La couleur vive ou blanche peut être autorisée pour les menuiseries et les acrotères, bandeaux ou détails architecturaux, mais aussi pour certains pans de façades de surface réduite.

11.5 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.6 - CLOTURES

Dans les secteurs de la zone UE, à l'exception du secteur UEc

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par un soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage simple ou d'une claire-voie Sauf impossibilité technique (cour minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...), ces types de clôtures devront être doublée d'une haie vive.

La hauteur du soubassement ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.30 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée, sous réserve d'être justifiée par des nécessités de sécurité.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre passage de la petite faune (grillage à maille large, espaces ménagés en pied de clôture par exemple).

Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.

11. 7 ZONES DE DEPOT

Zones de dépôts non couvertes

- Les zones de dépôt, de livraison, plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques.
- Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Les constructions devront avoir un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

12.3 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Stationnement des véhicules légers

Les constructions devront avoir un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Les aires de stationnement, hors circulations, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisés ou tout autre matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Stationnement des véhicules lourds et utilitaires

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

12.4 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Il sera planté sur les aires de stationnement, un arbre de haute tige par 100 m² de terrain affecté à cet usage.

Les espaces laissés libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, par tranche de 100m² de terrain affecté à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif de 20% pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

13.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Les aires de stationnement de plus de 8 places devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 13-20 minimum pour 4 places de stationnement.

Les arbres devront être plantés en pleine terre et des espaces libres aux abords devront être maintenus pour assurer leur développement dans des conditions satisfaisantes.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 25% de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site et des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles UE6.2 et UE7.1 devront faire l'objet d'une attention particulière.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100m² de terrain non bâti.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18-20 cm de circonférence mesuré à 1 m du sol et 2,5 m minimum sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEC

Non réglementé.

14.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEC

Le coefficient d'occupation des sols autorisé est de 1,5.

Toutefois, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 0,3 pour les constructions remplissant des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.

ARTICLE 1AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AUh :

- pour le secteur du hameau des Bries : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement,
- pour le secteur de la Baillie : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et le présent règlement.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AUh, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions et installations artisanales, commerciales et de bureau, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au niveau de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente ni aux fondations.

Sur l'ensemble de la zone, application de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, où il est demandé la réalisation de 30 à 40% de logements aidés pour toute opération de plus de 30 logements.

2.2 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement, sous réserve de ne pas entraver la sécurité des usagers de la route,
- soit en respectant un retrait de 3m minimum et 15m maximum par rapport à l'alignement.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AUh 6.1 pourront ne pas être imposées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route et sous réserve de la mise en place d'une protection physique de ces éléments.

ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AUh 7.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 20m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m,
- aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Commerce, artisanat, bureau

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain (unité foncière).

ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

Habitation

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

Autres vocations

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.3 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

11.4- CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

11.5 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

11.6 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.7 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Habitations

■ Véhicules légers

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
 - Dans le cas où plus d'une place de stationnement devrait être réalisée, au moins une des places devra être en surface et non couverte.

Pour les opérations de plus de 4 lots, il est exigé la réalisation d'au minimum une place visiteur sur l'espace commun.

■ Deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement par logement dans un local ou espace aménagé et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés devront être faciles d'accès.

Autres constructions

■ Véhicules légers

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

■ Deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement pour deux roues non motorisés par logement dans un local ou espace aménagé et réservé à cet usage. Les locaux ou espaces affectés devront être faciles d'accès.

1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES

Des plantations d'arbres d'alignement d'essences locales seront implantées en des lieux significatifs sur les espaces communs créés.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain. La réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées est préconisée.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

20% du terrain d'assiette de l'opération devront être réservés à des espaces verts communs (hors stationnement et voirie) aux aménagements paysagers.

A l'échelle de chaque construction, il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public, ainsi que les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou forestière, de bureau, d'hôtel et d'entrepôt.

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AU soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AUI, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au niveau de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente ni aux fondations.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des infrastructures. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment.

2.2 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, visibles depuis l'espace public, ainsi que les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature, visibles depuis l'espace public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou forestière, d'hôtel et d'entrepôt.

ARTICLE 1AU_s 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions sont autorisées en zone 1AU soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AU_s, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 1m par rapport au niveau de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente ni aux fondations.
- les bureaux, les équipements et services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés à accueillir des fonctions hospitalières ou médicales.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou

le gardiennage des infrastructures. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment.

ARTICLE 1AUs 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès directs sur la RD48, RD319 ou la RD606 sont interdits.

3.2 - VOIRIE

Les voiries en impasses devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement devra être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE 1AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE 1AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

ARTICLE 1AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUs 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUs 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE 1AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration au site.

11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.3 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

11.4- CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur..

11.5 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

11.6 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.7 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

11.8 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE 1AUs 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les opérations devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AUs 13 : ESPACES LIBRES

Des plantations d'arbres d'alignement d'essences locales seront implantées en des lieux significatifs sur les espaces communs créés.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain. La réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées est préconisée.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (terrain d'assiette de l'opération) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE 1AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUs 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUs 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

1.2 - DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Anc

Sont admises sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions pour le logement des exploitants ou de leur personnel à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (gardiennage) et qu'elles soient situées à moins de 50m des bâtiments d'exploitation.
- les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie.

2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ah

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant non lié à une exploitation agricole, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement.
- Les annexes aux constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13 et dans la limite d'une par unité foncière.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Anc

Sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.4 - DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.5 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

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

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DE L'A6 ET DE LA RN6

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD48 (côté Branches), de l'axe de la RD319a et de la RD319 (du RD319a au RD19).

6.3 - DISPOSITIONS POUR LES AUTRES ROUTES ET VOIES

Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Dispositions applicables dans le secteur Ah

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.4 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 6.1 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Ah

Non réglementé

9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ah

Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

Annexes

Les annexes ne pourront dépasser 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF AH

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.

- Toutefois, si l'activité abritée nécessite une hauteur supérieure à la limite édictée, celle-ci pourra être dépassée sous réserve de justifications techniques.

10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE SEUL SECTEUR Ah

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

10.4 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX^{ème} siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.4 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

En secteur A

Les bâtiments seront, de préférence, bordés d'un acrotère en partie haute lorsque la pente des toitures sera inférieure à 20°.

Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante.

La réalisation de toitures végétalisées est autorisée.

En secteur Ah

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faitage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faitage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

■ Disposition complémentaire en secteur Ah :

- Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.8 - CLOTURES

En secteur A

Non réglementé

En secteur Ah

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 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.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Np
Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 et suivants.

1.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

1.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Np
Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie,
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion forestière.

2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement,
- les annexes aux constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13 et dans la limite d'une par unité foncière,
- le changement d'affectation des bâtiments existants pour une vocation d'habitation à condition :
 - de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage,
 - que les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
 - de ne pas induire une augmentation du trafic routier.

2.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Na

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- l'aménagement ou l'extension des constructions à vocation commerciale existantes à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 13. Une seule extension sera admise au cours de la durée de validité du présent règlement,
- les citernes de combustible non enterrées à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Ns

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admises sous conditions :

- l'aménagement ou l'extension des constructions à vocation médicale et hospitalière existantes.

2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'équipements scolaires sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.5 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

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

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DE L'A6 ET DE LA RN6

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD48 (côté Branches), de l'axe de la RD319a et de la RD319 (du RD319a au RD19).

6.3 - DISPOSITIONS POUR LES AUTRES ROUTES ET VOIES

Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement.

Dispositions applicables dans les secteurs Na, Nh et Ns

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.4 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions des articles N 6.3 et N6.4 pourront ne pas être imposées :

- En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée,
- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en respectant un retrait de 3m minimum.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article N 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m.

Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Na ET Nh

Non réglementé

9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Na

Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

9.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

Extension des constructions

L'extension projetée ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'opposabilité du présent règlement.

Annexes

Les annexes ne pourront dépasser 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF Na, Ns ET Nh

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SEULS SECTEURS Na ET Ns

La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

10.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR Nh

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+c et maximum 9m au faîtage.

10.5 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- s'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites.

11.2 - CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration et/ou la modification des constructions anciennes (antérieures au milieu du XX^{ème} siècle) ne doivent pas être susceptibles de dénaturer leur aspect général et leur unité d'ensemble.

11.3 - ADAPTATION AU TERRAIN, REMBLAIS ET SOUBASSEMENTS

Sont autorisés exceptionnellement pour des raisons liées à la nature humide du sol ou aux difficultés de se raccorder au réseau public d'assainissement sous réserve :

- que la hauteur des soubassements n'excède pas 0,80m (hauteur prise entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du sol naturel initial),
- qu'en cas de remblaiements, les pentes ne dépassent pas 25%.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale du bâtiment, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour l'ensemble de la façade.

11.4 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.4 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.

Les toitures à pan unique sont interdites sauf si elles concernent des bâtiments dont le faîtage est implanté en limite séparative, à l'alignement ou accolé au bâtiment principal et si ces bâtiments présentent une surface de plancher inférieure à 20m² et une hauteur de 3,5m maximum au faîtage.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un maximum de deux pentes supérieures à 40°. Elles doivent s'harmoniser avec la pente des toits des constructions environnantes.

- Les toitures terrasse sont autorisées si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile flammée, brun-rouge.

11.5 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils seront disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux devront être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur, les tons vifs et brillants sont interdits.

Les couleurs des parements extérieurs des constructions doivent s'inscrire dans une gamme de tons beige, pierre ou ocre.

11.7 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

11.8 - CLOTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

11.9 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art. L130-1 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.

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L123-1-5-8° et R123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. liste Page suivante).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L123-17. En faisant jouer son droit de délaissement le propriétaire met en demeure la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, d'acquiescer son terrain, selon les modalités définies aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, les droits à construire pour les parcelles soumises à un emplacement réservé, sont calculés à partir de la superficie du terrain, déduction faite de l'emplacement réservé. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé (article R.123-10 du code de l'urbanisme).

N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	Voie à créer pour desservir le futur quartier de la « Baillie »	Commune	1059m ²
2	Extension du groupe scolaire et ses équipements de sports, de loisirs et parcs de stationnement	Commune	920m ²
3	Extension du groupe scolaire et ses équipements de sports, de loisirs et parcs de stationnement	Commune	2829m ²
4	Extension du cimetière	Commune	3529m ²
5	Création d'une voie de desserte de 10m de plateforme parallèle à la RD606	Commune	4520m ²
6	Aménagement du carrefour RD606/Rue du professeur Mocquot	Commune	935m ²
7	Aménagement de la RD319 à 12m de plateforme (avec plantations d'alignement) ; rectification du virage et aménagement du débouché de la RD319 sur la RD606	Département	1,57ha
8	Création d'une voie piétonne et cycle en lien avec le futur quartier de la « Baillie »	Commune	206m ²

ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières. Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de numéros et les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1- 5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
1	Allée du château de Régennes	<p><u>ANCIEN PIGEONNIER CONVERTI EN MAISON D'HABITATION</u></p> <p>➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées</p>	
2	Allée du château de Régennes	<p><u>CHATEAU DE REGENNES ET DEPENDANCES</u></p> <p>➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...),</p> <p>➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable du domaine (bosquets, jardins, allées plantées...)</p> <p>➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,</p> <p>➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</p> <p>➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...),</p> <p>➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.</p>	

3	2 Rue de l'abreuvoir	<p style="text-align: center;"><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées, ➤ Les éléments de clôture existant (portails, murs, murets, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés et qui participent à la qualité architectural d'ensemble du site doivent être préservés, ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	 
4	Rue du faubourg d'Yonne	<p style="text-align: center;"><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées, ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions et notamment la structure à colombages, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	
5	Quai de Régnennes	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	 

6	Quai de Régennes	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ▶ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ▶ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ▶ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ▶ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ▶ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	
7	Route de perrigny (les Bries)	<p style="text-align: center;"><u>LAVOIR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sauf contraintes techniques justifiées, les éléments liés à l'usage d'origine de la construction (bassin, toitures, plancher...) doivent être préservés et mis en valeur. 	
8	11 Rue châtel Bourgeois	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ▶ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ▶ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ▶ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ▶ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ▶ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	

<p>9</p>	<p>Rue du tour des Fossés</p>	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	
<p>10</p>	<p>15 rue du professeur Pierre Mocquot</p>	<p style="text-align: center;"><u>ÉDIFICE PARTICULIER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que l'organisation traditionnelle des bâtiments (maintien de la cour centrale) ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	
<p>11</p>	<p>11 rue du professeur Pierre Mocquot</p>	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales 	

		<p>et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	
12	5 rue du professeur Pierre Mocquot	<p style="text-align: center;"><u>MAISON BOURGEOISE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...), ➤ Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquable de la propriété (bosquets, jardins, allées plantées, parcs...) ➤ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions, ➤ Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires, ➤ En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...), ➤ Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble. 	

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques sont :

- **PARC**
 - Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ou aménagement pour la mise en valeur et la protection de la faune et de la flore.
- **ALIGNEMENT D'ARBRES A CRÉER OU A PRÉSERVER**
 - Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

SECTEURS PARCS

Les secteurs parcs sont repérés par une trame hachurée orientée vert foncé sur les documents graphiques.

NOM	LOCALISATION
Parc communal	Rue du Gué de la pucelle
Parcelle boisée	Chemin rural de chaumois

ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER OU A CREER

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres existants ou à créer sur le document graphique par le biais de croix vertes.

NOM	LOCALISATION
Ripisylve	Le long de l'Yonne
Ripisylve	Le long du ru de la Biche
Ripisylve	Le long du ru de la Fontaine Bouillon
Promenade plantée	Allée de Réennes
Alignements d'arbres	Le long de la RD606
Haie	Gréau Est
Haie	Entre la RD606 et la rue du Gué de la pucelle

LES CÔNES DE VUE

Les cônes de vue constitutif de la qualité paysagère et de la mise en valeur des éléments historique sont représentés sur le document graphique par une trame hachurée rose.

A l'intérieur de ces secteurs, aucune construction ou installation n'est autorisée.

LOCALISATION	VUE A PROTEGER
Entrée Nord de la commune depuis la RD606	Vue sur la collégiale et sur le cœur ancien
Entrée Sud de la commune depuis la RD606	