

# REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maîtrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

1 - Lexique national d'urbanisme .....	7
2 - Règlement du plan local d'urbanisme.....	9
3 - Documents graphiques du plan local d'urbanisme .....	10
4 - Respect du plan local d'urbanisme .....	12
5 - Dérogations au plan local d'urbanisme .....	13
6 - Autres législations et réglementations particulières .....	15
7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs .....	17



## 1 - Lexique national d'urbanisme

### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale

ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

### 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### 1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **1.12. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2 - Règlement du plan local d'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

### Article L.101 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### Article L.102 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la

satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### Article L.103 du Code de l'Urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

### 3 - Documents graphiques du plan local d'urbanisme

#### **1/ Division du territoire en zones :**

Le règlement graphique du PLU couvrant la globalité du territoire communal est partagé en cinq zones urbaines (UA, UB, comprenant le secteur UBa, UC, UE et UL), deux zones à urbaniser mobilisables sous conditions (1AUa et 1AUb), une zone à urbaniser fermée dite de "réserve foncière" (2AU), une zone agricole (A) et deux zones naturelles et forestières (N et NB).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions réglementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

#### **2/ Identification au règlement graphique des prescriptions du Code de l'Urbanisme se superposant aux zones du PLU :**

Dispositions de reconstruction identifiées au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier les constructions pour lesquelles la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée. Elles figurent aux documents graphiques.

Dispositions visant à atteindre les objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Bâtiment agricole susceptible de changer de destination identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles ou naturelles et conformément aux dispositions de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à celui de la CDNPS.

Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Élément de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

## 4 - Respect du plan local d'urbanisme

### Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## 5 - Dérogations au plan local d'urbanisme

### Article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

### Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

### Article L152-5

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

### Article L152-6

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un

intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## 6 - Autres législations et réglementations particulières

- **Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit** conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
- **Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.**
- **Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement** (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Beaumont, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.  
L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération

d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**
- **Le règlement sanitaire départemental (RSD)** applicables aux activités économiques et agricoles.
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.
- **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières

autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

- **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

## 7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

### 1. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

### 2. Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

### 3. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

### 4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

#### Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent :

- ✓ avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison),
- ✓ ou créer une nouvelle construction annexe (volume distinct, par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols ou une carte communale).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m<sup>2</sup>, alors un permis de construire doit être déposé.

### Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

### Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- ✓ le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

## 5. Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

### Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- des annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>,
- des constructions devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- ✓ ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ✓ ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

## **Autres formalités**

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire pour toute demande visant à édifier une construction dépassant 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou pour toute extension d'une construction pré-existante visant à porter l'ensemble de ladite construction après travaux au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

## **6. Permis d'aménager**

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m<sup>2</sup>),
- ✓ la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

## **7. Permis modificatif**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- ✓ la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ✓ ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

## **8. Permis de démolir**

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- ✓ relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ✓ ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

## **9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- ✓ que le permis (à transférer) soit encore valide,
- ✓ que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

# REGLEMENT DE LA ZONE UA (urbaine mixte de tissu ancien)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU ANCIEN (UA) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE.....	11
ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	11
ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL .....	11
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
ARTICLE UA9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR.....	13
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	16
ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	17
ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU ANCIEN (UA)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UA comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.
- b) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexes), sauf engagement par l'administration compétente d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- d) Les constructions à destination agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.
- e) Les constructions légères sans fondation à destination d'habitation.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- g) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- h) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- i) Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.
- k) L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
- l) Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- m) L'aménagement de toitures terrasses.

## ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

- a) Les nouvelles constructions visant la création de logements doivent être conformes à la densité moyenne à bâtir de 16 logements par hectare.
- b) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, du bureau ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère patrimonial et résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- c) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UA10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- d) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- e) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, de bureau, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- f) Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activités de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de bureau sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

h) La rénovation, ou le changement de destination des constructions classées ICPE, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.

i) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ ou à des aménagements paysagers,
- ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
- ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

j) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus, à condition de respecter les dispositions de l'article UA11.

k) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE****ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

b) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas du hameau de La Vilotte où la distance d'implantation minimale est fixée à 15 mètres (cf. règlement graphique).

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 8 mètres.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

a) L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup>.

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

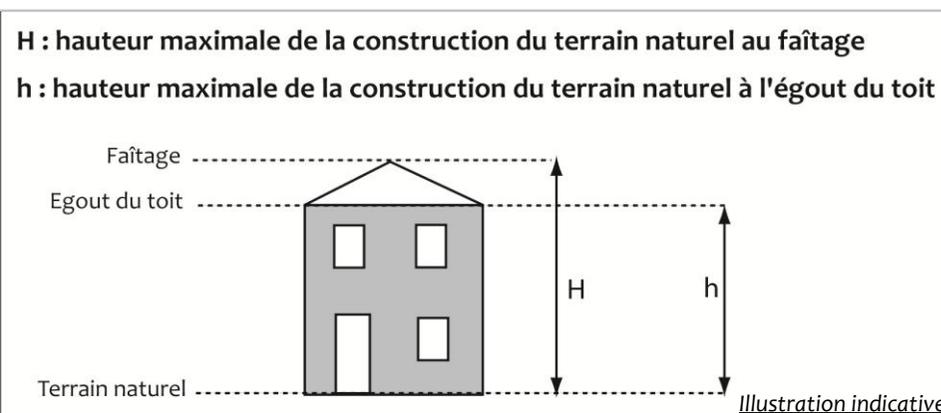
L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.



## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural original. Ainsi, leurs modes d'entretien et toute intervention susceptible d'impacter leur aspect extérieur peuvent, en cas de besoin, nécessiter l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'inspecteur des sites.

### **Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).**

#### **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les modes de faire pré-existants (égouts et rives) doivent être respectés. Les toitures à pente unique sont proscrites.

#### **Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages. L'utilisation de matériaux susceptibles d'endommager structurellement les maçonneries en pierre et mortier de chaux naturelle utilisées sur le bâti ancien pré-existant est interdite, notamment l'enduit de ciment brut type « prêt à l'emploi ».

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

#### **Ouvertures des constructions**

a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

c) Les lucarnes doivent être de type passante ou de charpente selon la typologie de Pays. Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

d) Les châssis de toits doivent être intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

### Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un seul versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres et s'il s'agit d'un appentis.

### Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage.

d) Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Il est fortement recommandé que leur pose soit effectuée sur la pente du toit non visible depuis le domaine public.

e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

f) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

### Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre en intégrant un "mur-bahut" d'une hauteur minimale de 0,50 mètre. Cette composition doit être prioritairement végétalisée.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être d'un seul tenant.

**ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

**Rappel : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- d) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- e) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.

- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 30% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- d) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

- e) Les emprises situées en avant des constructions doivent être traitées en qualité d'espace vert ou d'agrément.

- f) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

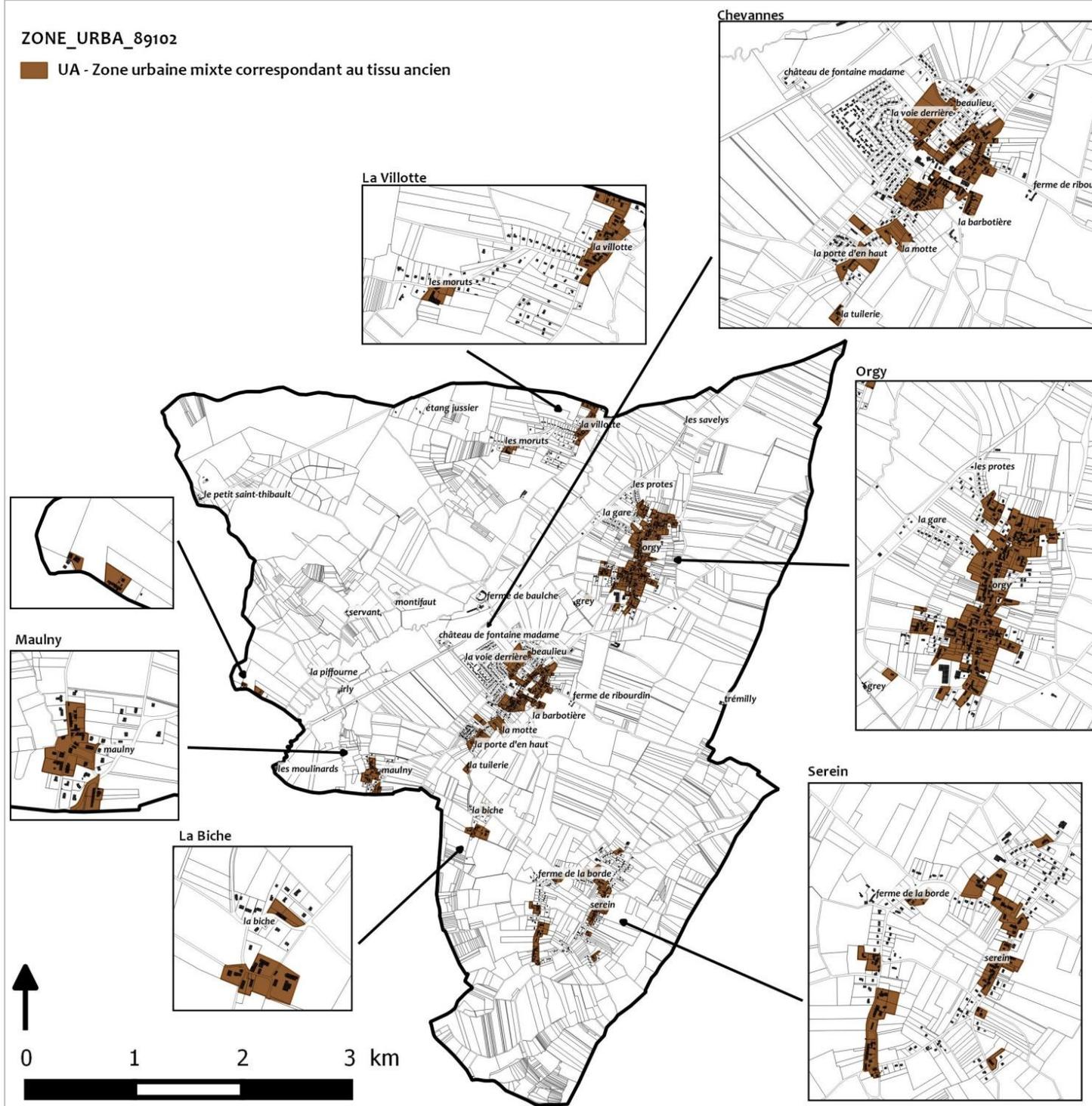
b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

ZONE\_URBA\_89102

UA - Zone urbaine mixte correspondant au tissu ancien



# REGLEMENT DE LA ZONE UB (urbaine de tissu récent)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	7
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU RECENT (UB) .....</b>	<b>9</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	10
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	11
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	12
ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	12
ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	12
ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL.....	12
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	12
ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	12
ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	13
ARTICLE UB9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	13
ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR.....	14
ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT .....	16
ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	16
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	17
ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	17
ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	18
ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	19



## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU RECENT (UB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu récent. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UB comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone UB comprend le secteur UBa. Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le secteur UBa identifie, qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un minimum de 25% de cette opération doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le secteur UBa fait l'objet de dispositions particulières aux articles 1, 2, 10 et 12 du présent règlement.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dispositions générales applicables à la zone UB à l'exception du secteur UBa

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.
- b) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.
- c) Les constructions à destination agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.
- d) Les constructions légères sans fondation à destination d'habitation.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- f) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- g) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- h) Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- i) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.
- j) L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
- k) Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- l) L'aménagement de toitures terrasses.

#### Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

**ARTICLE UB<sub>2</sub> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB<sub>1</sub> et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.**

**Dispositions générales applicables à la zone UB**

- a) Les nouvelles constructions visant la création de logements doivent être conformes à la densité moyenne à bâtir de 16 logements par hectare.
- b) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, du bureau ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- c) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UB<sub>10</sub> et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- d) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, de bureau, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- e) Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activités de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de bureau sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- f) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec l'harmonie des paysages bâtis environnants.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

h) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ ou à des aménagements paysagers,
- ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention ... ),
- ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

i) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus, à condition de respecter les dispositions de l'article UB<sub>11</sub>.

j) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UB<sub>a</sub>**

Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus comporte au minimum 25% de logements locatifs soutenus par un prêt aidé de l'Etat.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

### ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

b) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas du hameau de La Vilotte où la distance d'implantation minimale est fixée à 15 mètres (cf. règlement graphique).

### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 8 mètres.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

a) L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup>.

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

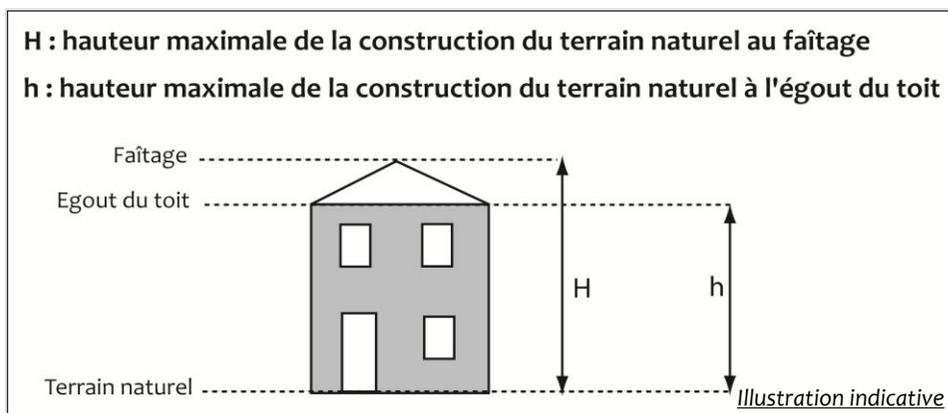
**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

**Dispositions générales applicables à la zone UB**

a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2) ;

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa**

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres avec un maximum de quatre niveaux combles compris (R+3).

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

**Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).**

**Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun, de tuiles mécaniques petits moules couleur terre cuite ou sombre, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les toitures à pente unique sont proscrites.

**Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

**Ouvertures des constructions**

a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

c) Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

d) Les châssis de toits doivent être intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

### Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

### Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

### Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être d'un seul tenant.

**ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

**Rappel : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.**

**Dispositions générales applicables à la zone UB**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- d) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- e) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.

**ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

- f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur UBa**

Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé l'aménagement d'1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

- d) Les emprises situées en avant des constructions doivent être traitées en qualité d'espace vert ou d'agrément.
- e) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Caractéristiques des accès au terrain**

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

**Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

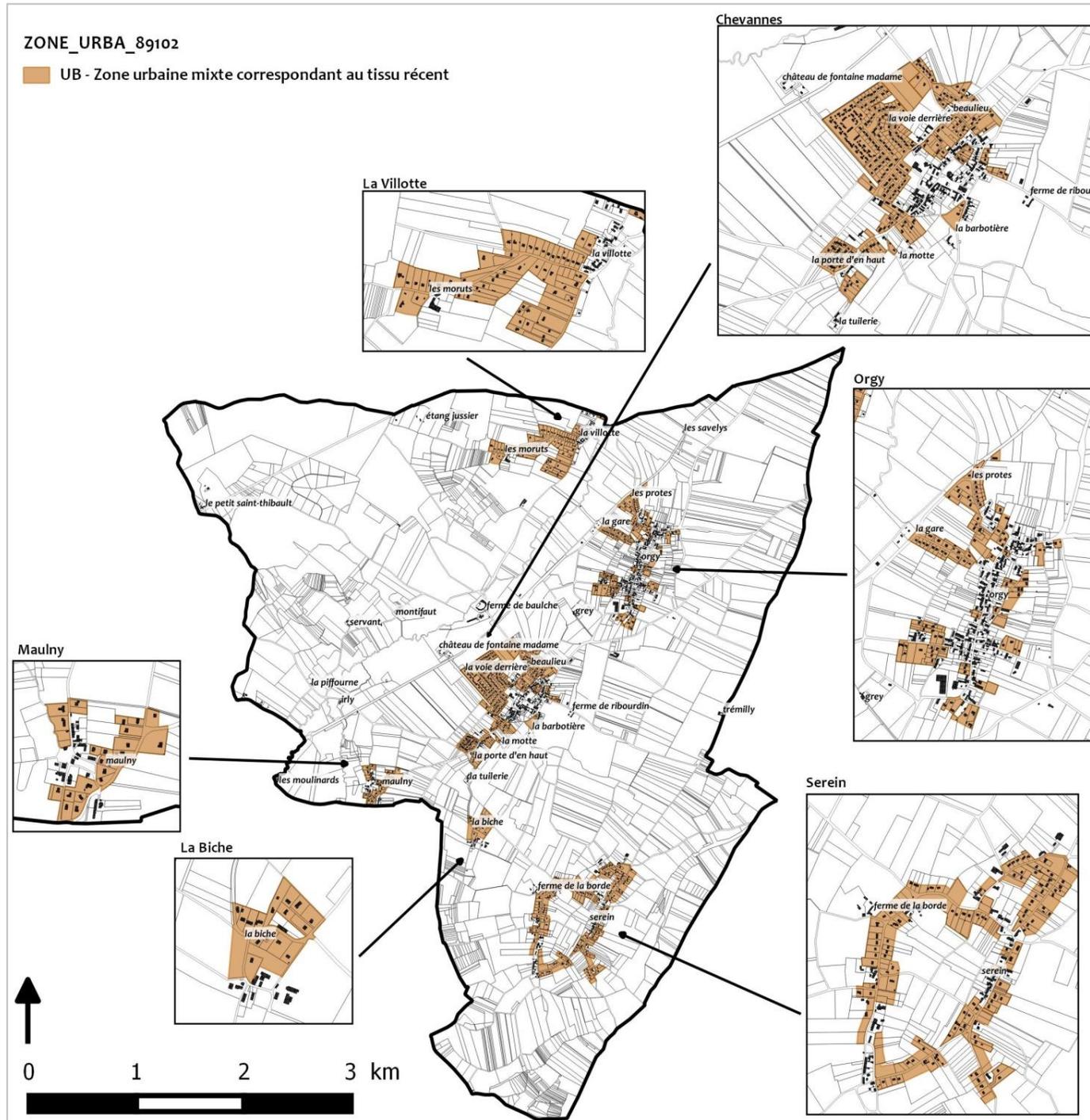
a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.





# REGLEMENT DE LA ZONE UC (urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS (UC) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	11
ARTICLE UC3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	11
ARTICLE UC4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE UC5 - EMPRISE AU SOL.....	11
ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	11
ARTICLE UC9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR.....	12
ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT .....	14
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	14
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	15
ARTICLE UC14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	15
ARTICLE UC15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	16
ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	17

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS (UC)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC est une zone urbaine accueillant les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone UC comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

c) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexes), sauf engagement par l'administration compétente d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

***Rappel : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions fixées par le présent règlement et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

a) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

b) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone.

c) Les constructions légères de loisirs et d'agrément pour les parcs et jardins, sous réserve d'une intégration optimale dans leur environnement et d'une faible artificialisation des sols accueillant le projet.

d) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec l'harmonie des paysages bâtis environnants.

e) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ ou à des aménagements paysagers,
- ✓ ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, mare...),
- ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

f) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article UC11.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UC3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE UC4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UC5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

**ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 10 mètres.

**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

**ARTICLE UC9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.

**ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

d) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. Ainsi, leurs modes d'entretien et toute intervention susceptible d'impacter leur aspect extérieur peuvent, en cas de besoin, nécessiter l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'inspecteur des sites.

e) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

**Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les toitures à pente unique sont proscrites.

**Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade).

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

### **Ouvertures des constructions**

a) Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

### **Les annexes**

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

### **Les éléments techniques**

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

### **Les clôtures**

Les clôtures édifiées doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

**ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- d) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- e) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 30% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Tout aménagement paysager doit être réalisé en pleine terre.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UC14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Caractéristiques des accès au terrain**

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

**Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE UC15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

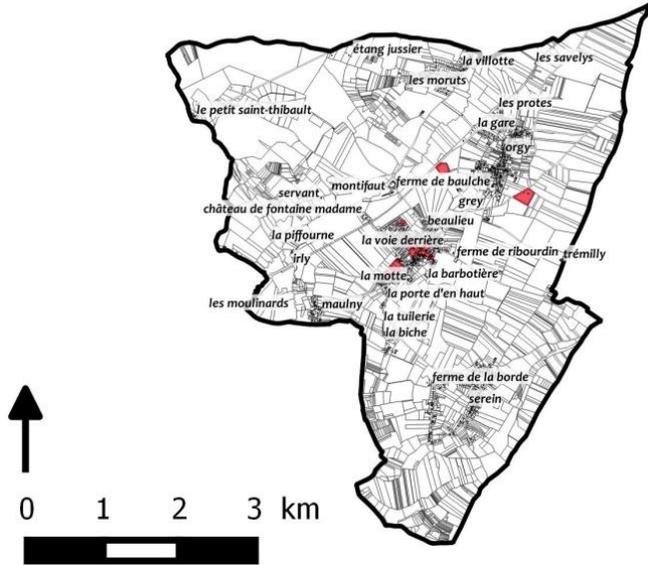
## **ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

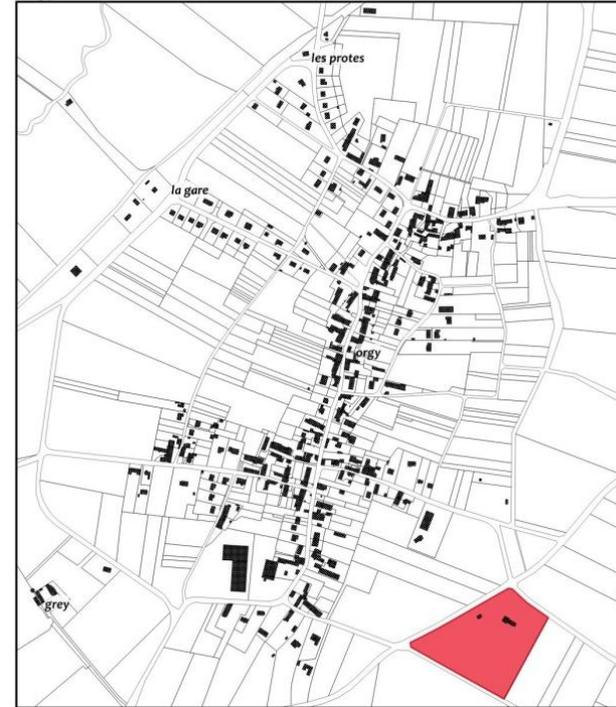


ZONE\_URBA\_89102\_20170111

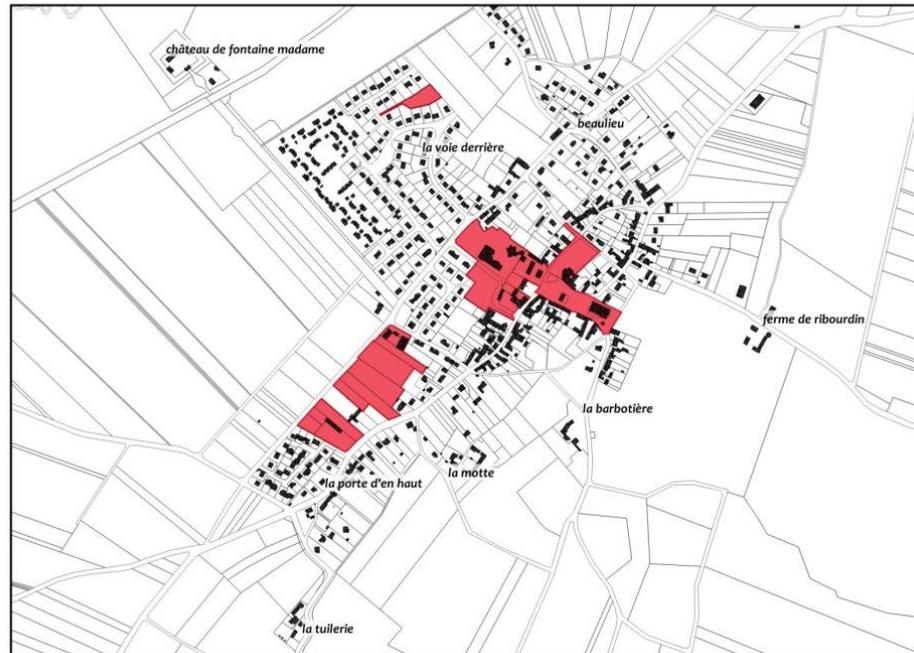
UC - Zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics



Orgy



Chevannes



Station d'épuration



# REGLEMENT DE LA ZONE UE (urbaine dédiée aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DELTY S**  
AMÉNAGEMENT

Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	7
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE (UE) .....</b>	<b>9</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	10
ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	10
ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	11
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	12
ARTICLE UE3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	12
ARTICLE UE4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	12
ARTICLE UE5 - EMPRISE AU SOL.....	12
ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	12
ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	12
ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
ARTICLE UE9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR .....	13
ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	17
ARTICLE UE14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	17
ARTICLE UE15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	19
ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	21



## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE (UE)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE est une zone urbaine qui accueille les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone UE comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UE comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

**ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

a) Les constructions à usage d'activités d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire dans le respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

b) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone.

c) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

d) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.

e) L'extension des constructions destinées à l'habitation admises sur la zone à condition que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire.

f) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ ou à des aménagements paysagers,
- ✓ ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, ...),
- ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

g) Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UE3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE UE4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UE5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 6 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

**ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres et maximale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

**ARTICLE UE9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

d) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

**Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

**Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade).

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

**Ouvertures des constructions**

a) Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels

(beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

d) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

### Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

### Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la

composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

### Les clôtures

a) L'édification de clôtures le long de voies ouvertes à la circulation doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées le long de voies ouvertes à la circulation doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être d'un seul tenant.

**ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) 15% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UE14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****Caractéristiques des accès au terrain**

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

**Caractéristiques de la voirie desservant le terrain**

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.



**ARTICLE UE15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.



## **ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.





# REGLEMENT DE LA ZONE UL (zone urbaine dédiée aux loisirs)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**





**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE LOISIRS (UL) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	11
ARTICLE UL3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	11
ARTICLE UL4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE UL5 - EMPRISE AU SOL.....	11
ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	11
ARTICLE UL9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11
ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR .....	12
ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT.....	13
ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	13
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	15
ARTICLE UL14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	15
ARTICLE UL15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	16
ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	17

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE LOISIRS (UL)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL est zone urbaine exclusivement destinée à recevoir des activités récréatives et d'animations accueillant du public, à vocation touristique et de loisirs. Elle se distingue par des possibilités de constructibilité très limitée, et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation ou d'une valorisation du site par lesdites activités autorisées. Cette zone de loisirs a pour vocation d'abriter les activités de l'association communale de modélisme.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone UL comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UL2.
- b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

**ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

***Rappel : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions fixées par le présent règlement et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

- a) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux équipements à vocation touristique et de loisirs.
- c) Les constructions en structure légère destinées à l'usage et au rangement du matériel liés aux activités de loisirs autorisées.
- d) Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de loisirs autorisées.
- e) Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions et des installations autorisées.
- f) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- h) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article UL11.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UL3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

### ARTICLE UL4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE UL5 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 6 mètres et une distance maximale de 10 mètres.

### ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.

### ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

### ARTICLE UL9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.

**ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage.

b) L'aspect extérieur des constructions et installations autorisées doit favoriser le principe de "chalet en bois", répondre aux normes usuelles des bases de loisirs et respecter les principes des zones aménagées en bords de lac et de rivière dans le département. Les formes de type "conteneur" sont proscrites.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

**Les éléments techniques**

a) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

b) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

**Les clôtures**

a) L'édification de clôtures le long de voies ouvertes à la circulation doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées le long de voies ouvertes à la circulation doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

**ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
- c) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- d) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- e) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- c) Tout aménagement paysager doit être réalisé en pleine terre.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UL14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE UL15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

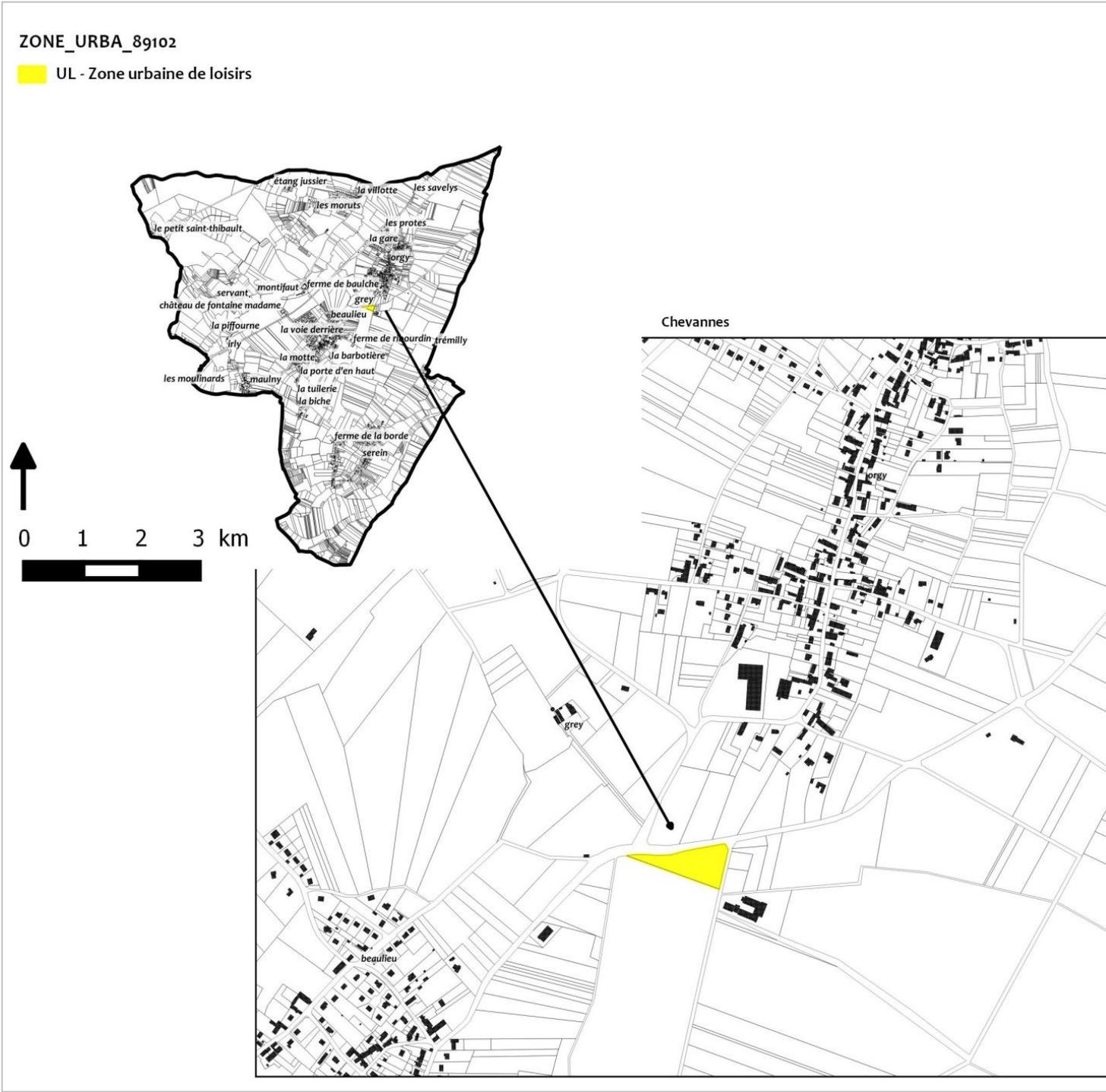
a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.





# REGLEMENT DES ZONES 1AU (mixtes à urbaniser)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DEL T Y S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	11
ARTICLE 1AU3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	11
ARTICLE 1AU4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE 1AU5 - EMPRISE AU SOL .....	11
ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	12
ARTICLE 1AU9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR .....	13
ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT.....	15
ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
ARTICLE 1AU14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	16
ARTICLE 1AU15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	17
ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone à urbaniser (AU), les secteurs à caractère naturel ou agricole de Chevannes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le PLU identifie deux zones à urbaniser (1AUa et 1AUb), mobilisables sous conditions, destinées à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et imposant une intégration paysagère et un accès groupé depuis la voirie existante. Afin de concourir à la bonne insertion des masses bâties dans le milieu environnant, des règles sont instaurées en zone 1AU, notamment concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, leur dimension, leur conditions d'alignement et les conditions de leur desserte par les voies publiques.

La zone 1AUa à une zone à urbaniser mixte mobilisable sous conditions ayant vocation à accueillir dans le Bourg une opération mixte associant des logements (résidence séniors), des équipements de santé, culturels et de loisirs, ainsi que l'aménagement d'espaces paysagers. Considérant les exigences accrues du législateur en termes de modération de la consommation de l'espace non bâti, la mobilisation de la zone 1AUa est subordonnée à un phasage cohérent avec le schéma d'urbanisation globale projeté par la commune dans le cadre du PLU, et à ce titre, ne pourra être engagée qu'après la réalisation d'un tiers des objectifs chiffrés visant l'ouverture de nouveaux logements par renouvellement urbain et/ou par densification (soit environ 33 logements).

La zone 1AUb est une zone à urbaniser mixte mobilisable sous conditions ayant vocation à accueillir à Orgy une opération de logements et l'aménagement d'espaces paysagers. La mobilisation de la zone 1AUb est subordonnée au respect strict du schéma OAP d'Orgy permettant de préciser la typologie des lots, les partis pris de densité, ainsi que les modalités de desserte et d'insertion de l'opération.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU identifie également une zone à urbaniser fermée (2AU) dite de "réserve foncière" non comptabilisée et en capacité de mobiliser un projet d'aménagement destiné à répondre aux besoins d'urbanisation future. Ladite zone 2AU est située au coeur du village de Serein. Considérant la hiérarchisation précitée des leviers de développement communal, cette zone 2AU fermée pourra, uniquement en cas de besoin établi et dans le cadre d'une modification du PLU motivée par délibération, faire l'objet d'une ouverture au cours des neuf années suivant l'entrée en vigueur du PLU. Cette ouverture hypothétique est également soumise à la condition de mobilisation préalable et totale des deux zones à urbaniser prioritaires (1AUa et 1AUb). Dans le cas d'une ouverture respectant la globalité des conditions susmentionnées, ladite zone 2AU fera alors l'objet d'un règlement écrit spécifique.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.
- b) Les voies de circulation publiques ou privées finissant en impasse.
- c) Les constructions à destination de l'exploitation agricole et/ou forestière, d'industrie et d'entrepôt.
- d) L'aménagement de toitures terrasses.
- e) Les constructions légères sans fondation à destination d'habitation.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- g) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- h) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- i) Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.
- k) L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
- l) Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

**ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel - Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1AU1 est autorisée à condition de respecter les dispositions du règlement écrit et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- Pour la zone 1AUa, du schéma OAP du secteur n°1 "Bourg",
- Pour la zone 1AUb, du schéma OAP du secteur n°2 "Orgy.

- a) L'aménagement des zones 1AUa et 1AUb doit être réalisé en conformité avec le schéma d'urbanisation globale du PLU (cf. page n°8 du présent règlement écrit)
- b) Les nouvelles constructions visant la création de logements doivent être conformes à la densité moyenne à bâtir de 16 logements par hectare.
- c) Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de bureau sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- e) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, de bureau, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées aux occupations et utilisation du sol autorisées.
- g) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus, à condition de respecter les dispositions de l'article 1AU11.
- h) Les réserves incendies nécessaires aux constructions autorisées.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE 1AU3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AU4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AU5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 8 mètres

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.
- c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.
- d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup>.
- e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

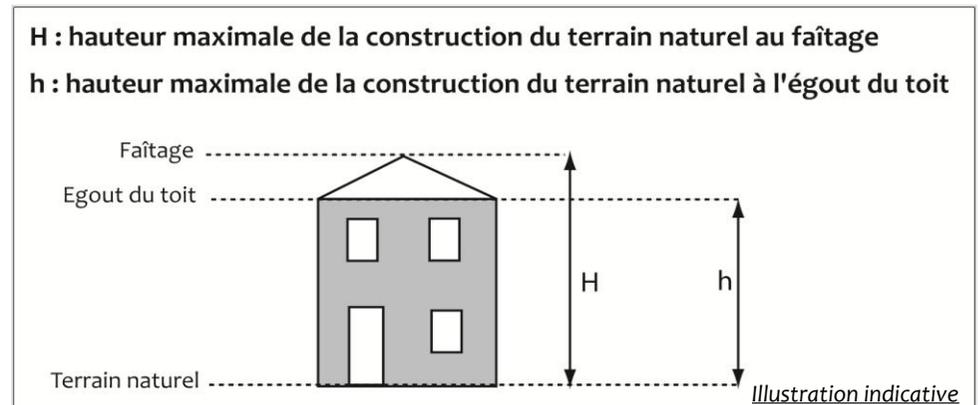
**ARTICLE 1AU9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).**

- a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2);
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.



c) Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois, elles demeurent exceptionnellement possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 0,30 m sur terrain plat et 0,60 m sur terrain en pente. Un terrain est considéré en pente si cette dernière dépasse 2,5%.

**Disposition particulière applicable à la partie de zone 1AUa devant accueillir la construction de logements dans le cadre d'une "résidence seniors" (cf. règlement graphique et schéma OAP du Bourg)**

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres avec un maximum de quatre niveaux combles compris (R+3).

## ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. Ainsi, l'aménagement de toitures terrasses est proscrit (cf. article 1AU 1 en page n°9).

b) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

### Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun, de tuiles mécaniques petits moules couleur terre cuite ou sombre, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les toitures à pente unique sont proscrites.

### Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

### Ouvertures des constructions

- a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.
- b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.
- c) Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.
- d) Les châssis de toits doivent être intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.
- e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

### Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

### Les éléments techniques

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions. Toute construction doit comporter une plaque visible depuis le domaine public indiquant son numéro de rue.

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

### Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être d'un seul tenant.

**ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

**Rappel : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
- c) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé l'aménagement d'1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- d) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
- e) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.

f) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.

g) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type résidences pour personnes âgées, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 3 lits.

h) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- b) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

d) Les emprises situées en avant des constructions doivent être traitées en qualité d'espace vert ou d'agrément.

e) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

- a) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- c) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- e) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Disposition particulière applicable à la zone 1AUa

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone 1AUa est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis le chemin n°66 dit le "Chemin Blanc". A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

#### Disposition particulière applicable à la zone 1AUb

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone 1AUb est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la "Rue du Puits du Four". A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE 1AU15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

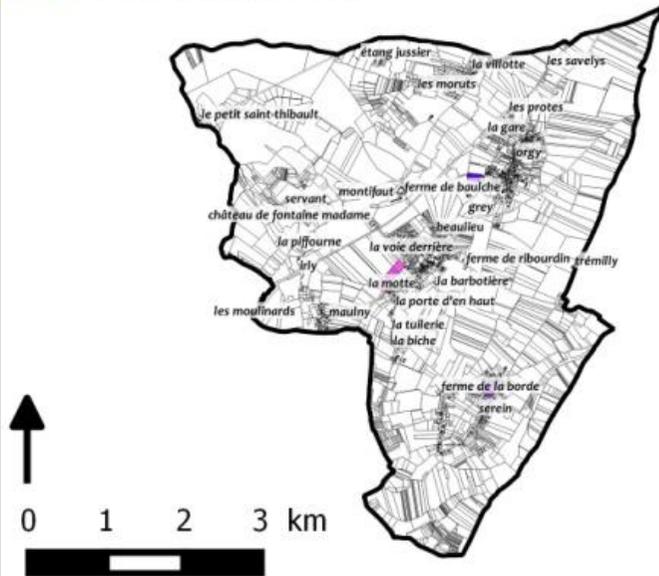
b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

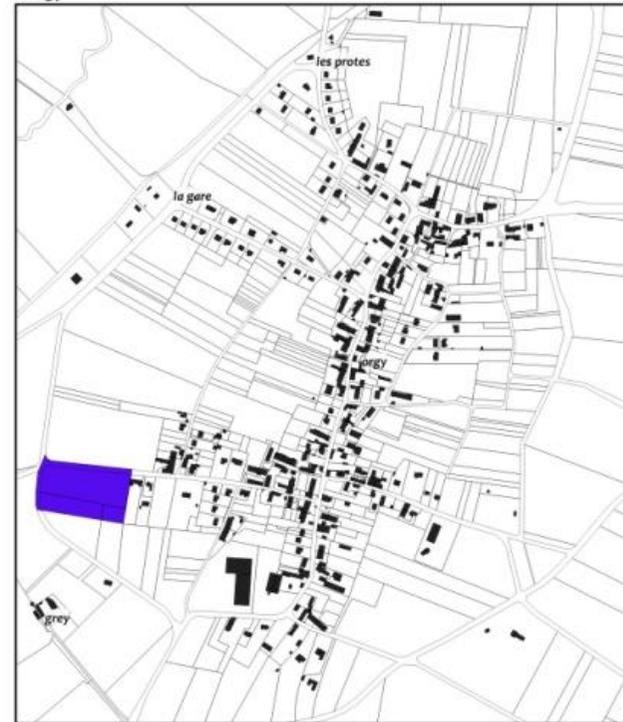
Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

ZONE\_URBA\_89102

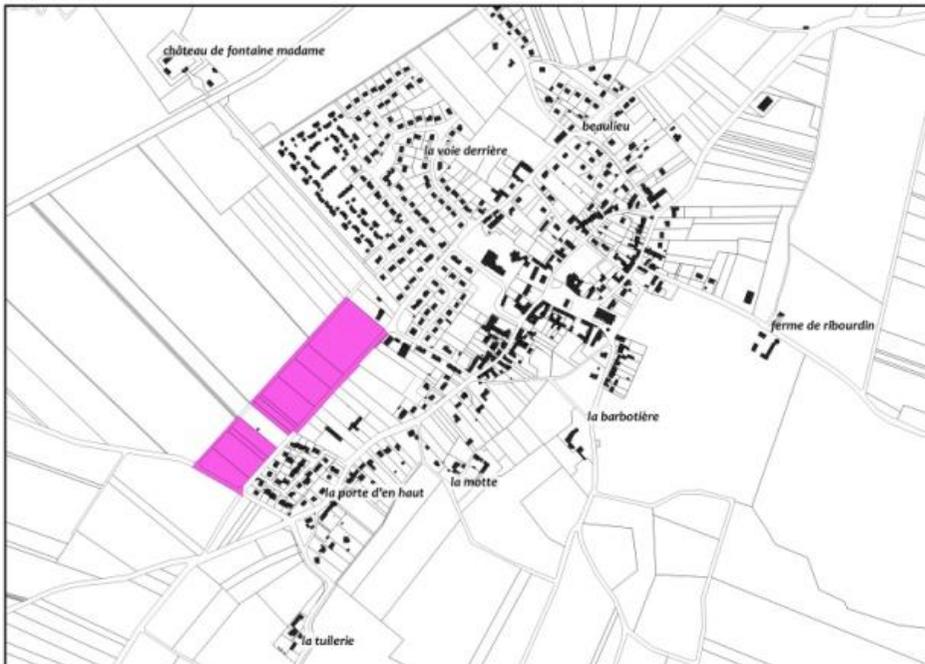
- 1AUa - Zone à urbaniser mixte ouverte
- 1AUb - Zone à urbaniser mixte ouvrable sous conditions
- 2AU - Zone à urbaniser fermée



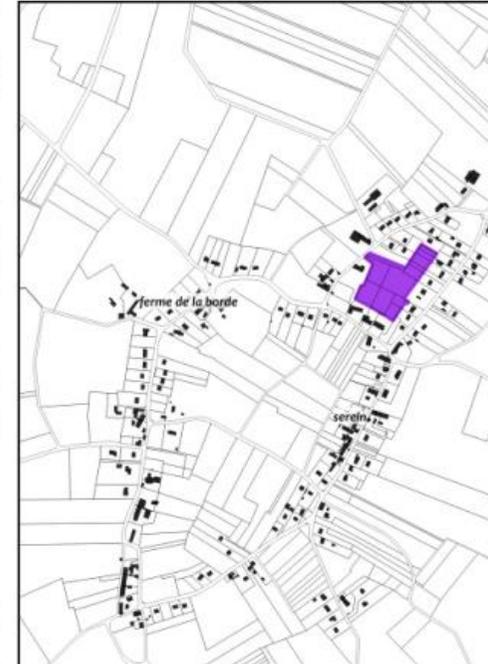
Orgy



Chevannes



Serein



# REGLEMENT DE LA ZONE A (agricole)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DEL T Y S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	9
ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	11
ARTICLE A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	11
ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL .....	11
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
ARTICLE A9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR .....	12
ARTICLE A12 – STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	16
ARTICLE A14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	16
ARTICLE A15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	17
ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, **sont classées en zone agricole (A)**, les parcelles de Chevannes, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain** où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des secteurs au sein desquels les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone A comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

c) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexes), sauf engagement par l'administration compétente d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- l'avis de la CDPENAF (lorsqu'il est exigé),
- la règle de réciprocité, du RSD et des ICPE
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

a) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :

- ✓ à l'exploitation agricole,
- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ à des aménagements paysagers,
- ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et/ou à réduire le phénomène de ruissellement,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

b) Les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate.

c) Les nouvelles constructions destinées d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate.

d) La reconstruction à l'identique et la réhabilitation des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article A11.

e) La rénovation énergétique des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles A9 et A11.

f) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (cf. règlement graphique), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à destination exclusivement :

- ✓ d'habitation,
- ✓ de commerces et activités de services,
- ✓ de bureaux,
- ✓ d'hébergement hôtelier,
- ✓ de services publics ou d'intérêt collectif.

g) L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans le respect des prescriptions de l'article A11.

h) La construction de deux annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction principale destinée à l'habitation, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles A5 et A8.

i) La construction d'un bassin de piscine, à condition qu'il soit lié à une construction destinée à l'habitation ou un hébergement hôtelier, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que toutes les dispositions soient prises pour limiter sa visibilité depuis le domaine public.

j) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

k) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de respecter les dispositions de l'article A11.

l) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article A11.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes autorisées doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

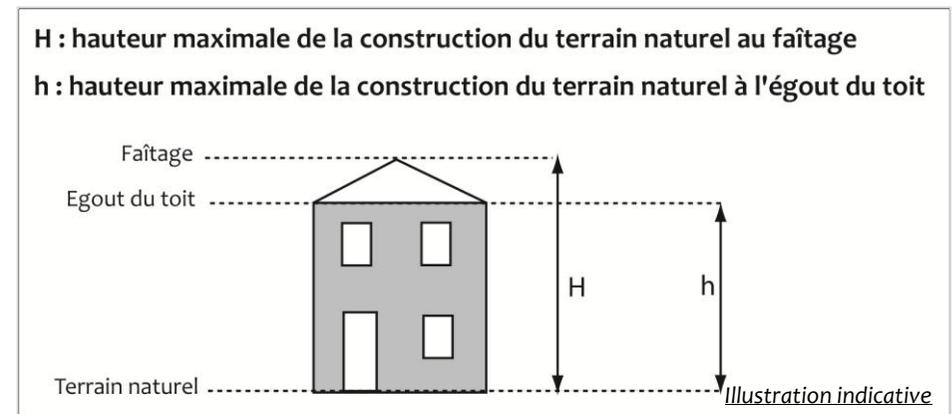
## ARTICLE A9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).**

- La hauteur (H) des constructions et installations destinées à l'activité agricole ne peut excéder 15 mètres.
- La hauteur (H) des constructions destinées à l'habitation et de toute autre construction et installation autorisée ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.



## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions applicables à l'ensemble des constructions et à leurs extensions

a) Dans le respect de la charte de l'Yonne pour une gestion économe de l'espace agricole signée le 30/08/2014 (cf. annexe du PLU), toute construction, installation

ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.

b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions pré-existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de conception.

c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural original. Ainsi, leurs modes d'entretien et toute intervention susceptible d'impacter leur aspect extérieur peuvent, en cas de besoin, nécessiter l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'inspecteur des sites.

f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

### **Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation**

#### **Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les modes de faire pré-existants (égouts et rives) doivent être respectés. Les toitures à pente unique sont proscrites.

#### **Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

c) Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à 2 mètres de haut peuvent rester en parpaings bruts rejointoyés. Dans le cas où ils seraient revêtus d'enduit, celui-ci respectera le nuancier autorisé pour les façades.

#### **Ouvertures des constructions**

a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,...). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

c) Les lucarnes doivent être de type passante ou de charpente selon la typologie de Pays. Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

d) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

**Les annexes**

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

**Les clôtures**

a) Lorsqu'une clôture est édifée en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

b) La composition des clôtures édifées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit être majoritairement végétale.

c) Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.

**Les éléments techniques**

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage agricole de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent

s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

## ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

**Rappel : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- c) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés pré-existants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.
- b) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.
- c) Pour tout projet d'aménagement, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et de protéger les ressources en eau.
- d) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE A15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.



# REGLEMENT DE LA ZONE N (naturelle et forestière)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DEL T Y S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	9
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	11
ARTICLE N 3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	11
ARTICLE N 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE N 5 - EMPRISE AU SOL .....	11
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	12
ARTICLE N 9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	12
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	13
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT.....	15
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
ARTICLE N 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	16
ARTICLE N 15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	17
ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	18

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière (N), les parcelles de Chevannes, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des emplacements réservés à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES****ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et des arbres peuplant la ZNIEFF de type 1 "Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault" constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

c) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexes), sauf engagement par l'administration compétente d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS (lorsqu'il est exigé),
- la règle de réciprocité, du RSD et des ICPE ,
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

a) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :

- ✓ à l'exploitation forestière,
- ✓ à l'exploitation agricole,
- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ à des aménagements paysagers,
- ✓ à des aménagements visant à conforter l'état des corridors écologiques,
- ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

b) Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière et agricole, et les éléments indispensables à leur gestion. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate.

c) La reconstruction à l'identique et la réhabilitation des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article N11.

d) La rénovation énergétique des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles N9 et N11.

e) L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans le respect des prescriptions de l'article N11.

f) La construction de deux annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction principale existante destinée à l'habitation, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles N5 et N8.

g) La construction d'un bassin de piscine, à condition qu'il soit lié à une construction existante destinée à l'habitation ou un hébergement hôtelier, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et que toutes les dispositions soient prises pour limiter sa visibilité depuis le domaine public.

h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics indispensables aux réseaux dans le cas de contraintes techniques justifiées, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

i) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article N11.

j) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article N11.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE N3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE N4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE N5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes autorisées doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

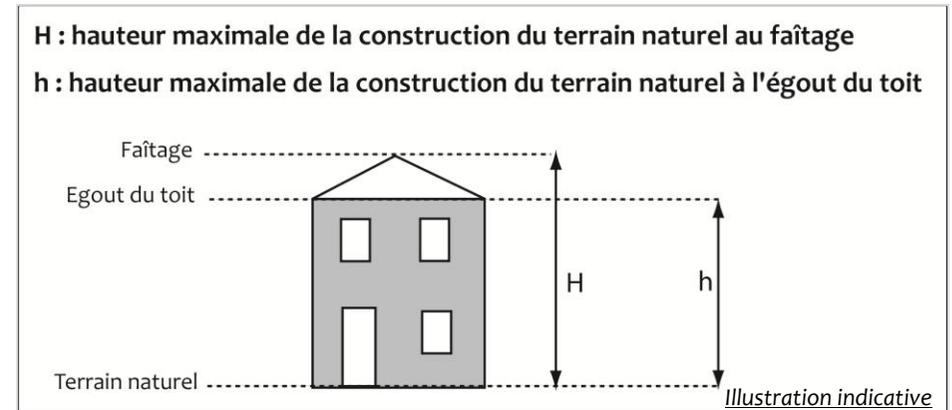
**ARTICLE N9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

- a) La hauteur (H) des constructions ou installations autorisée doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.
- b) La hauteur (H) des constructions destinées aux activités autorisées ne peut excéder 15 mètres.
- c) La hauteur (H) des constructions destinées à l'habitation et de toute autre construction et installation autorisée ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.



**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR****Dispositions applicables à l'ensemble des constructions et à leurs extensions**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

b) Les constructions, extensions ou réhabilitations des bâtiments autorisés, doivent faire l'objet d'une étude d'impact visuel et s'inscrire en cohérence avec le site naturel d'implantation et les aspects architecturaux pré-existants. Leurs formes et volumes doivent garantir une enveloppe homogène dans le strict respect des paysages bâtis pré-existants, à savoir :

- ✓ présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- ✓ utiliser des matériaux mats et aux teintes sobres (beige, vert, marron, gris, bordeaux ou brun),
- ✓ opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, portes, fenêtres,...).

c) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural original. Ainsi, leurs modes d'entretien et toute intervention susceptible d'impacter leur aspect extérieur peuvent, en cas de besoin, nécessiter l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'inspecteur des sites.

d) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

e) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent être intégrés de façon harmonieuse au paysage et ne pas porter atteinte aux façades des constructions existantes. Les panneaux solaires photovoltaïques installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

f) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqué par des végétaux.

**Dispositions applicables aux constructions existantes destinées à l'habitation et à leurs extensions****Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les modes de faire pré-existants (égouts et rives) doivent être respectés. Les toitures à pente unique sont proscrites.

**Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

c) Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à 2 mètres de haut peuvent rester en parpaings bruts rejointoyés. Dans le cas où ils seraient revêtus d'enduit, celui-ci respectera le nuancier autorisé pour les façades.

**Ouvertures des constructions**

- a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.
- b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux ou brun). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.
- c) Les lucarnes doivent être de type passante ou de charpente selon la typologie de Pays. Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.
- d) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

**Les annexes**

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

**Les clôtures**

- a) Lorsqu'une clôture est édiflée en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- b) La composition des clôtures édiflées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit être majoritairement végétale.

- c) Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.

**Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.
- c) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- c) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les volumes des bâtiments autorisés doivent être intégrés au milieu par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés pré-existants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.
- b) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.
- c) Pour tout projet d'aménagement, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et de protéger les ressources en eau.
- d) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE N15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

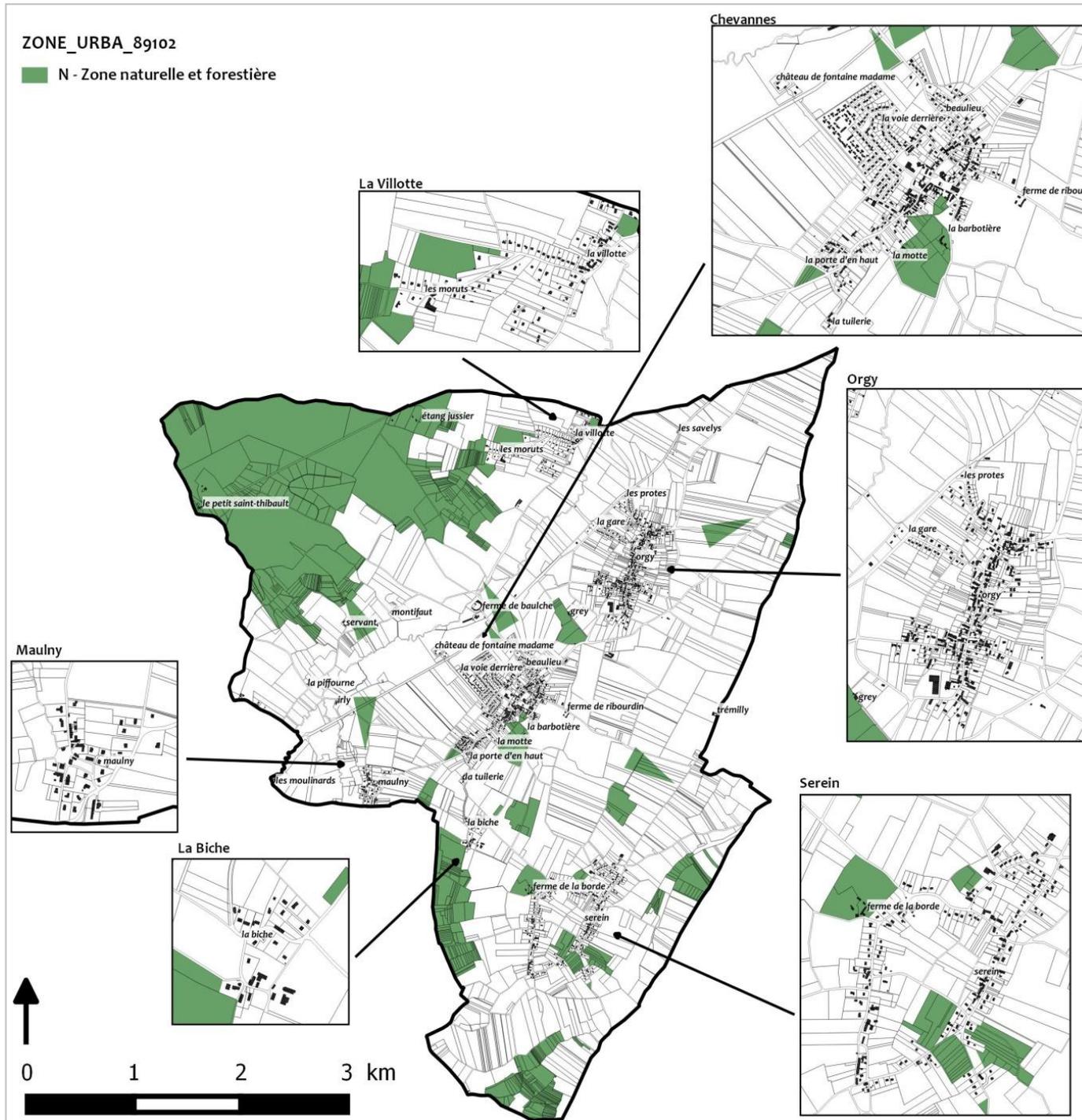
**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



# REGLEMENT DE LA ZONE NB (naturelle bleue)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maitrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**

**DEL T Y S**  
AMÉNAGEMENT  
Bureau d'études en urbanisme & environnement

**GEDA**



**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS .....	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE BLEUE (NB).....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	9
ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE NB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	11
ARTICLE NB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	11
ARTICLE NB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE NB5 - EMPRISE AU SOL.....	11
ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	11
ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
ARTICLE NB9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	12
ARTICLE NB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR.....	13
ARTICLE NB12 – STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	15
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
ARTICLE NB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	16
ARTICLE NB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	17
ARTICLE NB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	18

## RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

### 1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

*Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.*

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

*Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).*

### 2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

*Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.*

### 3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

*Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.*

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE BLEUE (NB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle bleue (NB), les parcelles de Chevannes, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Délimitée au nord par la route qui relie les lieudits La Piffourne-Servant-Montifaut au hameau de la Villotte, et au sud par l'ancienne voie ferrée, la zone NB correspond aux espaces naturels à caractère humide situés en fond de vallée du ru de Baulche concentrant des enjeux écologiques et paysagers particuliers. L'instauration de cette zone dans le cadre du PLU renforce les continuités entre trame verte et trame bleue, participe à la protection des biotopes, à la préservation des grands paysages, favorise la prise en compte de l'aléa inondation, et contribue à l'application des "bonnes conduites agro-environnementales" (BCAE) prescrites par les services de l'Etat. Conformément à l'article L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, toute installation et ouvrage y est soumis à autorisation dans le cadre de la loi sur l'eau.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, la zone NB comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone NB comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone NB comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone NB comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article NB2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et des arbres peuplant la ZNIEFF de type 1 "Ruisseau de la Baulche" constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

c) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique et annexes), sauf engagement par l'administration compétente d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE NB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES****Rappel - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :**

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS (lorsqu'il est exigé),
- la règle de réciprocité, du RSD et des ICPE ,
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

a) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :

- ✓ à l'exploitation forestière,
- ✓ à l'exploitation agricole,
- ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ à des aménagements paysagers,
- ✓ à des aménagements visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides,
- ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

b) Les installations liées et nécessaires au développement des activités existantes, sous réserve que ce développement reste compatible avec son environnement existant ou projeté.

c) La reconstruction à l'identique et la réhabilitation des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article N11.

d) La rénovation énergétique des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles NB9 et NB11.

e) La construction de deux annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction principale existante destinée à l'habitation, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions des articles NB5 et NB8.

f) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article NB11.

g) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article NB11.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE NB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE NB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE NB5 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

**ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives existantes ou à créer.
- b) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

**ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes autorisées doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

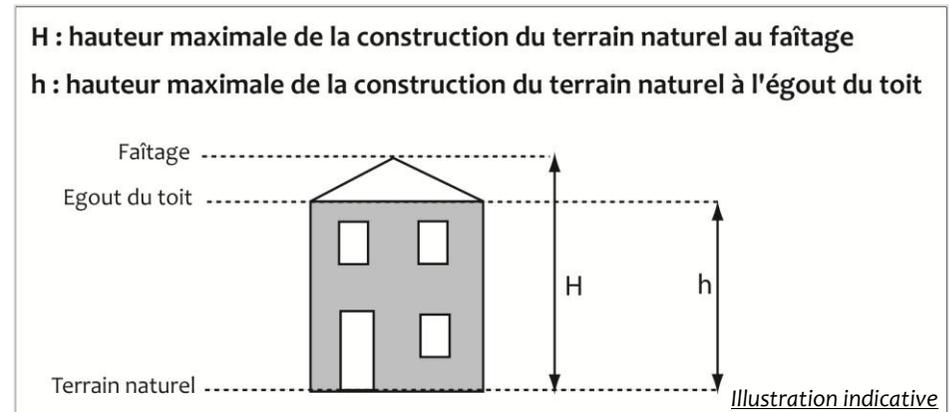
**ARTICLE NB9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE NB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

- a) La hauteur (H) des constructions ou installations autorisée doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.
- b) La hauteur (H) des constructions destinées aux activités autorisées ne peut excéder 15 mètres.
- c) La hauteur (H) des constructions destinées à l'habitation et de toute autre construction et installation autorisée ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2).
- d) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.



**ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR****Dispositions applicables à l'ensemble des constructions**

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

b) Les constructions, extensions ou réhabilitations des bâtiments autorisés, doivent faire l'objet d'une étude d'impact visuel et s'inscrire en cohérence avec le site naturel d'implantation et les aspects architecturaux pré-existants. Leurs formes et volumes doivent garantir une enveloppe homogène dans le strict respect des paysages bâtis pré-existants, à savoir :

- ✓ présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- ✓ utiliser des matériaux mats et aux teintes sobres (beige, vert, marron, gris, bordeaux ou brun),
- ✓ opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, portes, fenêtres,...).

c) Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. Ainsi, leurs modes d'entretien et toute intervention susceptible d'impacter leur aspect extérieur peuvent, en cas de besoin, nécessiter l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou de l'inspecteur des sites.

d) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

e) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent être intégrés de façon harmonieuse au paysage et ne pas porter atteinte aux façades des constructions existantes. Les panneaux solaires photovoltaïques installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit.

f) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqué par des végétaux.

**Dispositions applicables aux constructions existantes destinées à l'habitation****Couverture des constructions**

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun à pureau brouillé et à double galbe, ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les modes de faire pré-existants (égouts et rives) doivent être respectés. Les toitures à pente unique sont proscrites.

**Façades des constructions**

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

c) Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à 2 mètres de haut peuvent rester en parpaings bruts rejointoyés. Dans le cas où ils seraient revêtus d'enduit, celui-ci respectera le nuancier autorisé pour les façades.

**Ouvertures des constructions**

- a) La hauteur d'une fenêtre doit être au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture.
- b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux ou brun). L'usage du blanc et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.
- c) Les lucarnes doivent être de type passante ou de charpente selon la typologie de Pays. Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.
- d) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

**Les annexes**

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

**Les clôtures**

- a) Lorsqu'une clôture est édiflée en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- b) La composition des clôtures édiflées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit être majoritairement végétale.

- c) Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.

**Les éléments techniques**

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.
- c) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou bien la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

**ARTICLE NB12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.
- c) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les volumes des bâtiments autorisés doivent être intégrés au milieu par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés pré-existants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.
- b) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.
- c) Pour tout projet d'aménagement, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et de protéger les ressources en eau.
- d) Tout espace libre et de plantation doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de constituer un corps continu et homogène.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE NB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la réglementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

#### Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

**ARTICLE NB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable**

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

**Assainissement des eaux usées domestiques**

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Assainissement des eaux pluviales**

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

**ARTICLE NB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

