

REGLEMENT DES ZONES 1AU (mixtes à urbaniser)



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

Mairie d'ouvrage
Commune de Chevannes



Bureaux d'études

D E L T A S
AMÉNAGEMENT

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
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)	8
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 paysagères et un accès 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 seniors), 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 passage 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 1AU1.
- h) Les réserves incendies nécessaires aux constructions autorisées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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 15m².
- 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.

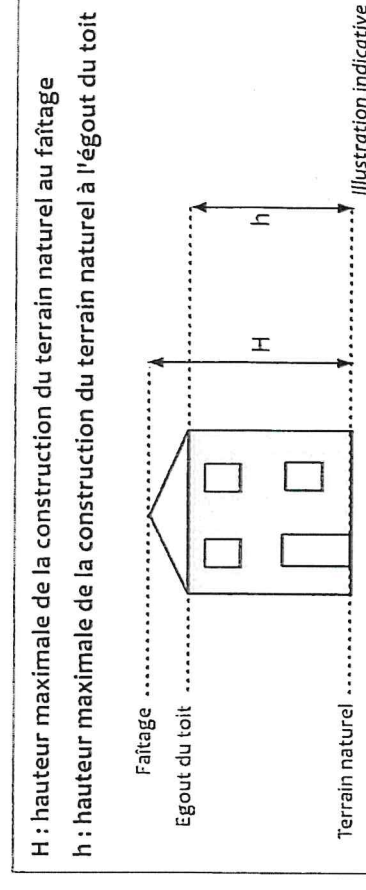
ARTICLE 1AU9 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)

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 m² 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.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² 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) 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.

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

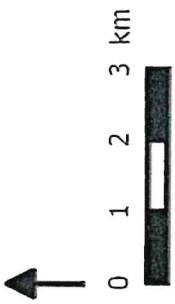
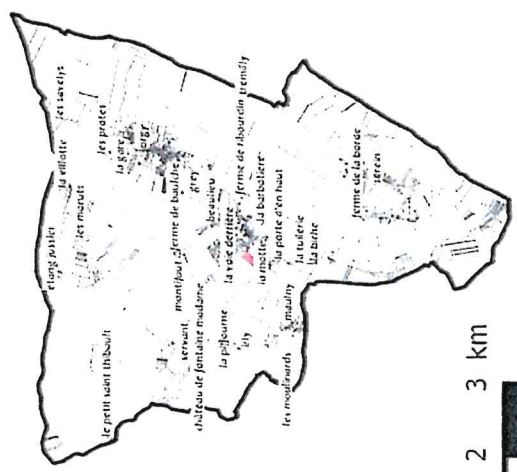
- a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes 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

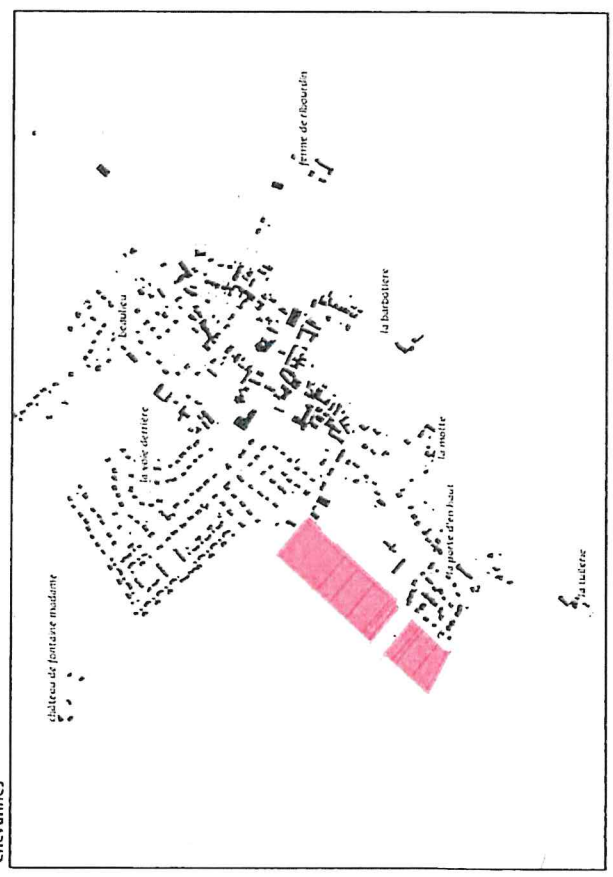
Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

Orgy

- ZONE_URBA_89102**
- 1AUa - Zone à urbaniser mixte ouverte
 - 1AUB - Zone à urbaniser mixte ouvrable sous conditions
 - 2AU - Zone à urbaniser fermée



Chevannes



Serein

