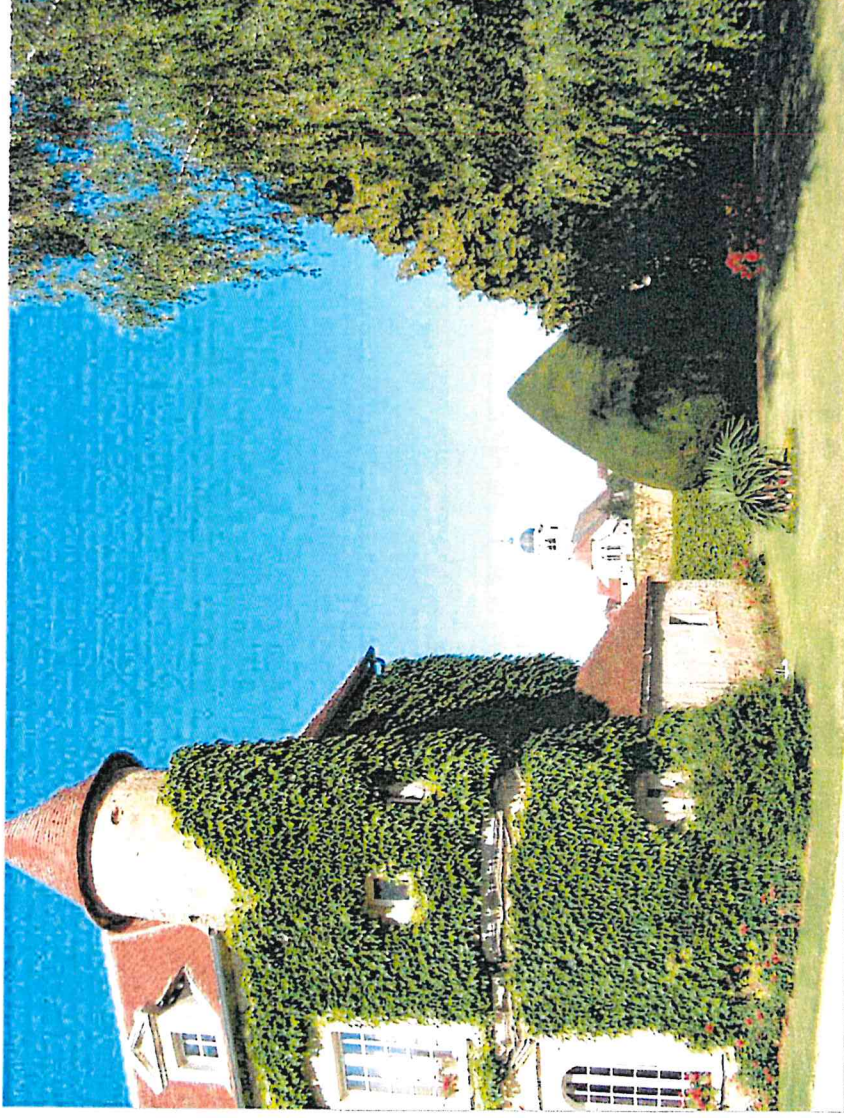


# REGLEMENT DE LA ZONE UL (zone urbaine dédiée aux loisirs)



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

Maitrise d'ouvrage  
Commune de Chevannes



Bureaux d'études

**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
<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 de 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.

ZONE\_URBA\_89102

 UL - Zone urbaine de loisirs

