

Département de : l'Yonne

Commune de : L'ISLE SUR SEREIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération

du 03 septembre 2012

Arrêtant le projet du
Plan Local d'Urbanisme



Prescription du PLU : 27 Juin 2008

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

PREAMBULE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
	- Zone U	7
	- Zone UY	17
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
	- Zone 1AU	23
	- Zone 1AU Y.....	31
	- Zone 2AU	37
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
	- Zone A	40
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
	- Zone N	47
VI.	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	52
VII.	EMPLACEMENTS RESERVES	54
VIII.	ANNEXE	55
	- Stationnement	55
	- Définition des constructions dites « annexes ».....	55

A/ PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.
7. Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, 2 articles viennent compléter le règlement :
 - 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,
 - 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

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

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

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

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

Par délibération, la commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire.

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

g) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir d'une part dans toutes les zones U au titre des articles L 430-1-a, L 430-1-c et L 430-1-d. pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B, 3C et 3D du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

La zone urbaine U est une zone urbaine mixte qui accueille des constructions à usage d'habitat et des activités économiques et des commerces ainsi que des équipements publics.

Elle comprend la partie ancienne du village, les secteurs de développement urbain récent ainsi que le site du camping identifiés dans des secteurs suivants :

- Le **secteur Ua** qui rassemble le bâti ancien et correspond au nouveau périmètre de protection du monument historique,
- Le **secteur Ub** qui rassemble les constructions plus récentes,
- Le **secteur Uc** qui identifie le site du camping.
- Les **secteurs Uai, Ubi, Uci** qui identifient les espaces concernés par l'application de l'AZI (atlas des zones inondables) dans l'attente du PPRi.

La zone urbaine comprend également une **zone UY** réservée aux activités commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement à déclaration et à enregistrement.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

- la **zone 1AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une (ou plusieurs) opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.
- La **zone 1AUa** à vocation résidentielle où l'aménagement est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.
- la **zone 1AUy** c'est une zone d'urbanisation future réservée aux activités commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement à déclaration et à enregistrement. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.
- La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone A comprend :

- un secteur **Ah** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ce secteur, les possibilités de construire sont limitées,
- un secteur **Aa** où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée au regard de la sensibilité paysagère du site.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

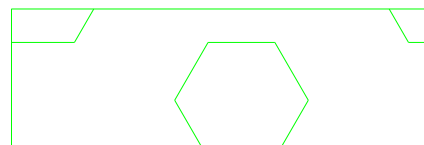
Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- un secteur **Nh** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ce secteur, les possibilités de construire sont limitées,
 - Elle comprend un **secteur Ni** qui identifie les espaces concernés par l'application de l'AZI (atlas des zones inondables) dans l'attente du PPRI.
 - Un secteur **Nd** qui localise le site de l'ancienne décharge
- **L'indice « i » du secteur Ni** identifie les espaces concernée par le risque inondation localisé par l'AZI dans l'attente du PPRI.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

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



3.6 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



3.7- ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage.

La commune a identifié deux types d'éléments sur son territoire :

1/ Des éléments bâtis figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Il s'agit de préserver un édifice ou partie de bâtiments de tous travaux qui dénatureraient la qualité architecturale de ce site. Ils sont présentés sur un plan annexe au zonage sur lequel ils sont présentés par le symbole et numéro d'ordre suivant :



2/ **Ce sont des espaces boisés, espaces verts publics** où sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules. Ils sont figurés au plan de zonage selon le symbole suivant :

Ce sont également des arrières de parcelles, des potagers, des jardins représentant des espaces de respiration dans le tissu urbain et destinés à être maintenus pour préserver des poumons verts en cœur d'ilot aidant à la préservation de la biodiversité (Natura 2000)



3.9 – BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le symbole ci-contre.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone urbanisée **U** à vocation principale d'habitat a été divisée en différents secteurs permettant d'identifier leurs spécificités :

- le **SECTEUR Ua** : C'est la zone urbaine centrale avec une morphologie traditionnelle. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
- le **SECTEUR Ub** : C'est une zone urbaine mixte qui accueille des constructions individuelles ou de petits collectifs ainsi que des équipements publics, commerciaux, sportifs. Elle comprend entre autres les formes de développement urbain récent de L'Isle sur Serein.
- Le **SECTEUR Uc** : Ce secteur identifie le site du camping.
- **L'indice « i » des zones Uai, Ubi et Uci** identifie les espaces concernée par le risque inondation localisé par l'AZI dans l'attente du PPRi.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le village est en aléa moyen et faible. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis à autorisation,
- les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*) sauf dans le secteur Uc.
- *Dans le secteur Uc, les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2*

- Dans les secteurs Uai, Ubi et UCi : les sous-sols sont interdits.

ARTICLE U 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 4/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
 - les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
 - les activités économiques, artisanales, commerciales, de services, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
 - les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
 - les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.
- **Dans le secteur Uc :**
- les équipements, constructions et installations liées et nécessaires aux activités du camping et à leur développement,
 - les installations et équipements de tourisme et de loisirs (y compris les piscines et les constructions annexes des terrains de jeux ou de sports : sanitaires, vestiaires, locaux abris et de gestion, etc.),
 - les habitations légères de loisirs,
 - les camps d'accueil pour tentes, caravanes et leurs bâtiments d'exploitation, de gestion, d'accompagnement et de fonctionnement.
 - les aires de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisée,
 - pour la partie de la zone Uc concernée par le risque inondation et identifiée en Uci, l'exposition au risque déterminera les dispositions à prendre. Les exploitants de terrains de camping devront respecter les prescriptions d'informations, d'alerte et d'évacuation fixées par les articles R.125-15 à 19 du code de l'environnement, en application de l'article L.443-2 du code de l'urbanisme. Ils devront s'assurer régulièrement que toutes les conditions sont réunies pour une évacuation rapide et complète des caravanes et des usagers.

– **Dans les secteurs Uai, Ubi et Uci :**

Les dispositions constructives pour les constructions autorisées répondent au triple objectif de sécurité des personnes et des biens, de réduction de la vulnérabilité des bâtiments et de transparence hydraulique. Ces prescriptions sont les suivantes :

- Mise à la cote des plus hautes eaux connues du premier plancher des constructions autorisées (en l'absence de cote : surélévation de 50 cm),
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1) Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

2) Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif les eaux usées doivent être collectées dans des dispositifs d'assainissement non collectifs répondant aux caractéristiques du schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.2 - ELECTRICITE / TELEPHONE / RESEAUX CABLES

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est préconisée en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

4.3 - TECHNIQUES ALTERNATIVES

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES (EXISTANTES OU PROJETEES)

6.1 - Dans le secteur Ua uniquement

- Les constructions principales doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour les annexes implantées à l'arrière des constructions,
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la construction existante.
- Les annexes doivent s'implanter à 3 m min. de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Dans le secteur Ub uniquement

- La façade principale (ou le pignon) de la construction principale doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie (existante, à modifier ou à créer) à une distance minimale de 5 et maximale de 10 m de l'alignement des voies.
- Les annexes doivent s'implanter à 5 m min. de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, d'agrandissement ou de réhabilitation en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.3 - Dans le secteur Uc uniquement: les constructions doivent être édifiées 5 m min. de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.4 – Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans le secteur Ua uniquement :

- Les constructions principales doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives.
 - soit sur une limite séparative. Une distance de 3 mètres minimum doit être conservée sur l'autre limite séparative,
- Les annexes doivent s'implanter :
 - soit sur une limite séparative,
 - soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le secteur Ub uniquement

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. Une distance de 3 mètres minimum doit être conservée sur l'autre limite séparative,
- soit en retrait : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 m.

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$$

Dans le cas d'une extension principale, celle-ci peut être implantée sur les deux limites.

7.3 - Dans le secteur Uc uniquement

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum des limites séparatives.

7.4 – Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ubi et Uci : L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone inondable (constructions existantes et projetées) par rapport à la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager incluse dans la zone inondable sera au plus égale à :

- 30 % dans le cas de construction à usage d'habitation et leurs annexes,
- 40 % dans le cas de construction à usage d'activité économique et leurs annexes.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - Dans le secteur Ua uniquement :

- La hauteur maximale de toutes les constructions y compris les extensions ne doit pas excéder 10 mètres.
- Une hauteur minimale pourra être imposée à l'alignement sur rue en cohérence avec la hauteur des constructions existantes sur les parcelles voisines.

10.2 - Dans le secteur Ub uniquement : La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8,50 mètres.

10.3 - Dans le secteur Uc uniquement : La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

10.4 - Dans toute la zone, secteurs compris : Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.5 - Dans le secteur Ua et Ub uniquement: La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ton sable, ... dans le respect des couleurs de Bourgogne.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou HQE®, ou construction passive, ...

11.2 - TOITURES

Pour les bâtiments principaux :

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente entre 40° et 60° sauf pour les bâtiments agricoles.
- Les couvertures doivent être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas d'agrandissement ou d'adjonction à la construction. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée.
- En cas d'extension du bâtiment, celle-ci devra se réaliser dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures "terrasse" sont interdites ; sauf dans le cadre d'une toiture végétalisée ou de l'extension d'une construction.
- Les toitures de ton ardoise ou réalisées à partir de ce matériau sont autorisées s'il s'agit de la restauration d'une toiture déjà existante dans ce ton ou ce matériau ou de l'extension d'une construction déjà réalisée dans ce ton ou ce matériau.

Pour les constructions annexes, vérandas, ... de l'habitation :

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- La pente et les pans ne sont pas réglementés.
- Les toitures à une pente sont autorisées.
- La toiture des annexes doit être de ton foncé sauf pour les vérandas et les piscines.

11.3 - MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle, sauf s'ils sont pré peints d'aspect mat,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 - CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).

11.4.1. Dans le secteur Ua uniquement :

- La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 m et 2,00 m,
- Les clôtures doivent être constituées:
 - soit d'un mur en maçonnerie pleine,
 - soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,90 m
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage de ton foncé.
- Les murs et murets doivent être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
- Les murs pleins ou murets peuvent être surmontés d'un chaperon ayant l'aspect des tuiles de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

11.4.2. Dans le secteur Ub uniquement :

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum limitée à 0,90 m, Les murs pleins sont interdits
 - soit d'un mur bahut surmonté par une grille ou un grillage ou des éléments à claire voie,
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage de ton foncé.
 - Soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences variées,
 - La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,60 m maximum, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,70 m
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

11.4.3. Dans les secteurs Uai, Ubi et Uci uniquement :

Les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles assurent une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à large maille, ou ajourées sur les deux-tiers de la surface située sous la cote des plus hautes eaux connues ou à défaut de connaître cette cote à +50cm > au-dessus du terrain naturel).

11.5 - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES


- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).


ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les places de garage existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface hors œuvre.
- Pour les établissements artisanaux, commerciaux, ou agricoles de plus de 250 m², il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente. Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets de bâtiments anciens si elles compromettent la réalisation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, à feuillage persistant de préférence.
- A partir d'une superficie de terrain de 500m², 1 arbre de haute tige devra être planté pour 200 m² de terrain non bâti.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation 

- Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules. 

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone UY** est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de déchets permanents non organisés,
- les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

ARTICLE UY 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).

2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis :

- Toutes les constructions liées à la vocation d'activités économiques de la zone y compris services et commerce.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.1.3 - Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,

6.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres : $H/2 \geq 5 \text{ mètres min.}$

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 15 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 15 mètres, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) sont interdits,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ton sable, ... dans le respect des couleurs de Bourgogne,
- des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou HQE®, ou construction passive, ...

11.2 – TOITURES

- Les toitures doivent être constituées :
 - soit de 2 versants minimum et respecter les tons rouges vieillis ou flammés à bruns,
 - soit sous forme de terrasse si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont admis.

11.3 - MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
 - Les murs des constructions doivent être recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, bois, ...)
- **Sont interdits :**
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 - CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées:
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
 - soit d'un grillage de couleur foncée.
 - La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.5 - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrés dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de parcelle non construite.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.
- Les aménagements paysagers doivent prendre en compte le caractère spécifique du site dans lequel ils s'insèrent (proximité du serein).

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AU** : zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une (ou plusieurs) opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

La **zone 1AUa** à vocation résidentielle où l'aménagement est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Pour l'ensemble de ces zones, il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le village est en aléa moyen et faible. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les caravanes isolées,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- l'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.

ARTICLE 1AU 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 4/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les modifications et les extensions des bâtiments existants, y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- les activités économiques, artisanales, commerciales, de services, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif les eaux usées doivent être collectées dans des dispositifs d'assainissement non collectifs répondant aux caractéristiques du schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.2 - ELECTRICITE / TELEPHONE / RESEAUX CABLES

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est préconisée en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

4.3 - TECHNIQUES ALTERNATIVES

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES (EXISTANTES OU PROJETEES)

6.1 - Dans la zone 1AU uniquement

- La façade principale (ou le pignon) de la construction principale doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie (existante, à modifier ou à créer) à une distance minimale de 3 mètres et maximale de 10 m de l'alignement des voies.
- Les annexes doivent s'implanter à 5 m min. de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, d'agrandissement ou de réhabilitation en cohérence avec l'implantation de la construction existante.

6.2 - Dans la zone 1AUa uniquement

- La façade principale (ou le pignon) de la construction principale doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie (existante, à modifier ou à créer) à une distance minimale de 3 mètres et maximale de 10 m de l'alignement des voies.

6.3 - Dans toutes les zones

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Dans toutes les zones

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. Une distance de 2 mètres minimum doit être conservée sur l'autre limite séparative,
- soit en retrait : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 2 m.
 $H/2 \geq 2 \text{ mètres min.}$

7.2. Dans le cas d'une extension principale, celle-ci peut être implantée sur les deux limites.

7.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans la zone 1AU : La hauteur maximale de toutes les constructions y compris les extensions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2. Dans la zone 1AUa : la hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 8,50 mètres.

10.3. Dans toutes les zones : La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) sont interdits,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ton sable, ... dans le respect des couleurs de Bourgogne,
- des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou HQE®, ou construction passive, ...

11.2 - TOITURES

Pour les bâtiments principaux :

- les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente entre 40° et 60° sauf pour les bâtiments agricoles,
- les couvertures doivent être de ton rouge vieilli ou flammé à brun,
- les toitures à un pan sont interdites sauf en cas d'agrandissement ou d'adjonction à la construction. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée,
- en cas d'extension du bâtiment, celle-ci devra se réaliser dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- les toitures "terrasse" sont interdites ; sauf dans le cadre d'une toiture végétalisée ou de l'extension d'une construction,
- les toitures de ton ardoise ou réalisées à partir de ce matériau sont autorisées s'il s'agit de la restauration d'une toiture déjà existante dans ce ton ou ce matériau ou de l'extension d'une construction déjà réalisée dans ce ton ou ce matériau.

Pour les constructions annexes, vérandas, ... de l'habitation :

- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines,
- la pente et les pans ne sont pas réglementés,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- la toiture des annexes doit être de ton foncé sauf pour les vérandas et les piscines.

11.3 - MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- en cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1,
- les murs des constructions et des clôtures doivent être :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Sont interdits :

- les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante, ou présentant un aspect réfléchissant,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
- les imitations de matériaux, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
- les bardages en tôle, sauf s'ils sont pré peints d'aspect mat,
- les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 - CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES

- les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).
- les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum limitée à 0,90 m, Les murs pleins sont interdits
 - soit d'un mur bahut surmonté par une grille ou un grillage ou des éléments à claire voie,
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage de ton foncé.
 - Soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences variées,
 - La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,60 m maximum, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,70 m

11.5 - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- la pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite,
- les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnements par logement en plus du garage doivent être matérialisées sur la parcelle.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée dans tous les autres cas,
- Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure, à feuillage persistant de préférence.
- A partir d'une superficie de terrain de 500m², 1 arbre de haute tige devra être planté pour 200 m² de terrain non bâti.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
- Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 1AUY

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AUY** c'est une zone d'urbanisation future réservée aux activités commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement à déclaration et à enregistrement. Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une (ou plusieurs) opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE 1AUY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de déchets permanents non organisés,
- les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

ARTICLE 1AUY 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 4/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admis :

- Toutes les constructions liées à la vocation d'activités économiques de la zone y compris services et commerce.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées aux activités de la zone si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.1.3 - Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU Y 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU Y 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES (EXISTANTES OU PROJETEES)

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,

6.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU Y 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres : $H/2 \geq 5 \text{ mètres min.}$

7.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU Y 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU Y 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU Y 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.

ARTICLE 1AUJ 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante,
- tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) sont interdits,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ton sable, ... dans le respect des couleurs de Bourgogne,
- des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou HQE®, ou construction passive, ...

11.2 – TOITURES

- Les toitures doivent être constituées :
 - soit de 2 versants minimum et respecter les tons rouges vieillis ou flammés à bruns,
 - soit sous forme de terrasse si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ...
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont admis.

11.3 - MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
 - Les murs des constructions doivent être recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, bois, ...)
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 - CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées:
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
 - soit d'un grillage de couleur foncée.
 - La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.5 - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage seront couvertes ou dissimulées par des haies vives.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de parcelle non construite.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ARTICLE 1AUY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE I - ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; **cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.**

Pour l'ensemble de la zone il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 4/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admis :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVEES) ET EMPRISES (EXISTANTES OU PROJETEES)

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone A comprend :

- un secteur **Ah** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ce secteur, les possibilités de construire sont limitées,
- un secteur **Aa** où la hauteur des bâtiments agricoles est limitée au regard de la sensibilité paysagère du site.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le village est en aléa moyen et faible. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES


Dans la zone A uniquement, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2 à l'exception de celles autorisées à l'article A2,

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole,
- la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.
- les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées. les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les constructions et installations nécessaires aux constructions et équipements d'intérêt public et collectif.
- Le changement de destination est admis pour les bâtiments existants (identifiés sur le plan de zonage par le symbole ci-contre) ; ces derniers pourront être transformés en gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ... si l'activité agricole de l'exploitation n'est pas remise en cause, 
- **Dans le secteur Ah uniquement :**
-
- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...),
- Le changement de destination des constructions existantes y compris pour la création de logements,
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- ***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.1.3 - Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandées en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres min.

7.2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, réservoirs, silos, cheminées et autres superstructures exclus (réservoirs, silos).

10.1. Dans toute la zone sauf en Aa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 15 mètres pour les constructions à usage d'activités agricoles.

10.2. Dans le secteur Aa uniquement, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour les constructions à usage d'activités agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...), ainsi que les styles de construction «contemporaine» incompatible avec le site, sont interdits.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.
- Couleurs: les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2 – TOITURES

Pour les bâtiments principaux :

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées de versants d'une pente entre 40° et 60° sauf pour les bâtiments agricoles.
- Les couvertures doivent être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas d'agrandissement ou d'adjonction à la construction. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée.
- En cas d'extension du bâtiment, celle-ci devra se réaliser dans le respect de la teinte du bâtiment initial,
- Les toitures "terrasse" sont interdites ; sauf dans le cadre d'une toiture végétalisée ou de l'extension d'une construction.
- Les toitures de ton ardoise ou réalisées à partir de ce matériau sont autorisées s'il s'agit de la restauration d'une toiture déjà existante dans ce ton ou ce matériau ou de l'extension d'une construction déjà réalisée dans ce ton ou ce matériau.

Pour les constructions annexes, vérandas, ... de l'habitation :

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- La pente et les pans ne sont pas réglementés.
- Les toitures à une pente sont autorisées.
- La toiture des annexes doit être de ton foncé sauf pour les vérandas et les piscines.

Pour les constructions liées à l'activité agricole :

- Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...)
- La toiture des bâtiments d'activités doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3 - MURS / REVETEMENTS EXTERIEUR

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes:
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les bardages en tôle ondulée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives,
 - Les imitations de matériaux naturels.

Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

11.4 - CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées:
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncé,
 - soit d'un grillage de couleur foncée.
 - La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.5 – LES TOITURES

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation



- Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- un secteur **Nh** qui identifie des groupements d'habitations, d'activités artisanales et commerciales existantes isolés de l'espace urbain central et de petites tailles. A l'intérieur de ce secteur, les possibilités de construire sont limitées,
 - Elle comprend un **secteur Ni** qui identifie les espaces concernés par l'application de l'AZI (atlas des zones inondables) dans l'attente du PPRi.
 - Un secteur **Nd** qui localise le site de l'ancienne décharge
- **L'indice « i » du secteur Ni** identifie les espaces concernée par le risque inondation localisé par l'AZI dans l'attente du PPRi.

La commune de L'Isle sur Serein est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le village est en aléa moyen et faible. Il convient de se référer au fascicule présenté en annexe pour connaître les modalités de constructions sur sols argileux.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Dispositions du présent règlement, titre 1, art. 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

2.2. Sont admis :

Dans toute la zone, y compris le secteur Nh, secteur Nd exclu :

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction
- Le confortement, les modifications et les extensions des bâtiments existants
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et aux aménagements des abords de l'Yonne, ainsi que la création d'accès et d'appontement à la voie d'eau
- Les installations indispensables aux usages liés à la voie d'eau ; notamment l'aménagement des infrastructures destinées à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (plateformes logistiques portuaires, ports de stockage de distribution, escales et ports de plaisance) ainsi que leurs voies de dessertes ; conformément au PPRi.

Dans le secteur Nh uniquement :

- Les annexes complémentaires aux constructions existantes (abri de jardin, garage,...),
- Le changement de destination des constructions existantes y compris pour la création de logements,
- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25 % de l'emprise existante) ayant fait ou non l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent.

Dans les secteurs Ni :

Les dispositions constructives pour les constructions autorisées répondent au triple objectif de sécurité des personnes et des biens, de réduction de la vulnérabilité des bâtiments et de transparence hydraulique. Ces prescriptions sont les suivantes :

- Mise à la cote des plus hautes eaux connues du premier plancher des constructions autorisées (en l'absence de cote : surélévation de 50 cm),
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis.

Dans toute la zone ; tous les secteurs compris :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,

Dans le secteur Nd uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des déchets dont la collecte est organisée par la collectivité (commune ou EPCI).

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1 - Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif les eaux usées doivent être collectées dans des dispositifs d'assainissement non collectifs répondant aux caractéristiques du schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

4.2 - ELECTRICITE / TELEPHONE / RESEAUX CABLES

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est préconisée en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

4.3 - TECHNIQUES ALTERNATIVES

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, ... sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2 – Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres min.

7.4 – Dans toute la zone, secteurs compris : Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8,50 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se référer à l'article 11 de la zone U.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation
- Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

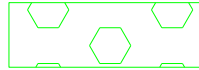
Article non réglementé

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par le symbole ci-contre.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- 1- (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII). Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement ».
- 2- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 3- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».
- 4- (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

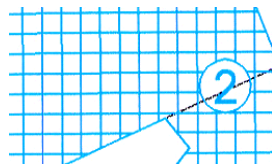
- 1 - « Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.
- 2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.
- 3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.
- 4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité ».

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité.

Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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.

TITRE VIII

ANNEXE

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

NOTA :

Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF 5 août 2008 art. 105 III : Le présent article entre en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1er janvier 2009.

Les demandes d'autorisation présentées avant la date d'entrée en vigueur du présent article sont instruites et les autorisations accordées dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur avant cette date.

Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 article 8 : l'article 105 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 entre en vigueur dès la publication du présent décret au Journal officiel de la République française.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.