



# COMMUNE DE SEIGNELAY

## Plan Local d'Urbanisme

### HISTORIQUE :

- PLU approuvé par DCM en date du 05/10/2007
- Révision à modalité simplifiée prescrite par DCM en date du 21/02/2017

## Révision à modalités simplifiées n°1

**PIECE 2 -**

**NOTICE**

**DATE**

**VISA**

**Dossier de concertation**



Votre acteur territorial

**Droit Développement et ORGANISATION des Territoires**  
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON  
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72  
Courriel : [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)



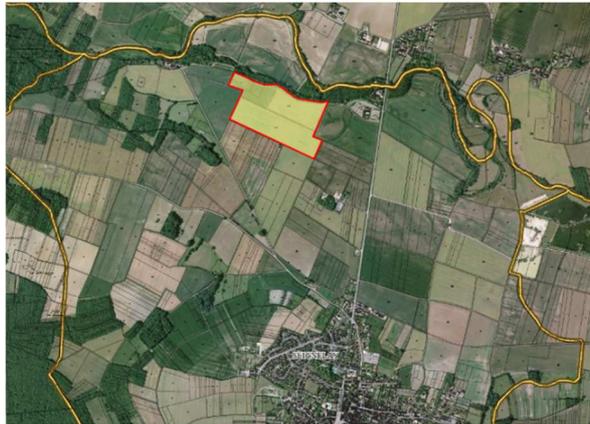






La construction d'ouvrage a de tout temps nécessité l'exploitation de la roche, que ce soit de manière artisanale, ou de manière industrielle pour produire les granulats indispensables à la vie économique. En ce sens, les sites d'extractions de granulats font parties du tissu économique des territoires (et principalement du département de l'Yonne, dont l'exploitation de granulats est une des premières richesses économiques). Permettre l'implantation d'un tel site sur le territoire communal contribue à la pérennisation du tissu économique local en ce qu'elle alimente de nombreux secteurs d'activités tels que le bâtiment, les travaux publics, la confection de bétons hydrauliques, les équipements de viabilités..., les travaux publics consommant actuellement 78% de la production nationale de granulats.

A ce stade de la procédure, la présente révision à modalités simplifiées a pour seul objet d'acter qu'il existe à cet endroit un gisement et que des études sont en cours pour en évaluer la possibilité d'exploitation, et de ce fait de permettre l'identification du site et d'autoriser l'activité d'extraction de matériaux au regard du projet en cours d'instruction. Il appartiendra aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'exploiter de décider si le projet en cours d'étude s'inscrit dans les orientations définies par le Schéma Départemental des Carrières.

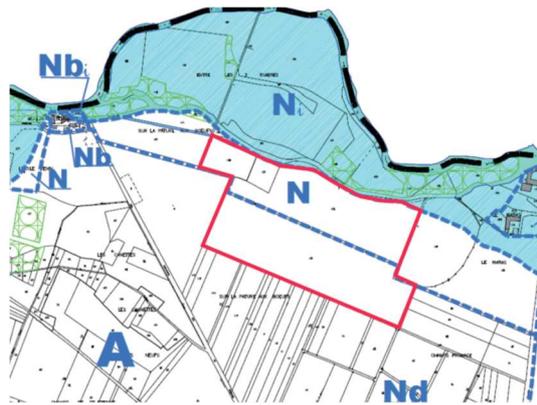


Carte 1 : Localisation du site d'implantation – Source Fond de plan IGN fourni par la Commune

L'emprise du secteur est inscrite sur des terres de cultures céréalières, au Sud des rives du Serein. L'étude environnementale réalisée courant 2016 permet de dresser l'état et le contexte environnemental du site. Le secteur est identifié au sein des zones agricoles A et naturelles N du Plan Local d'Urbanisme de SEIGNELAY.

Le rapport de présentation du PLU de 2007 fait état de l'existence d'un projet d'activité d'extraction qui pourra faire l'objet d'une suite positive lorsque les études auront été engagées et auront conclues à la faisabilité d'une telle activité sur la Commune.

Extrait du rapport de présentation du PLU page 64 : « A noter l'existence de projets visant à l'ouverture de carrières sur certaines parcelles à proximité du Serein. Du fait de la qualité des terres pour l'activité agricole, la commune décide pour le moment de ne pas créer de secteur spécifique à cette activité. Néanmoins, une suite positive pourra être accordée lorsque les demandes d'autorisations d'extraire seront effectives. »



Carte 2 : Localisation du site d'implantation – Source PLU DE SEIGNELAY

Actuellement, le règlement des zones du PLU interdisent l'exploitation de granulats et la création des installations liées. Il apparaît donc nécessaire d'ouvrir la réglementation applicable au sein de ces zones, conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, via l'identification d'un secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (création d'un tramé spécifique sur les plans de zonage), dans lequel les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (modification de l'article 2 des zones A et N pour ouvrir le champ d'occupation et d'utilisation du sol).

Les besoins de fonctionnement du site ne nécessitent pas la création de construction, permettant par la même de ne pas soumettre les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme au régime des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées tels que définis au sein de l'article L.151-13 du même code.

#### Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières :

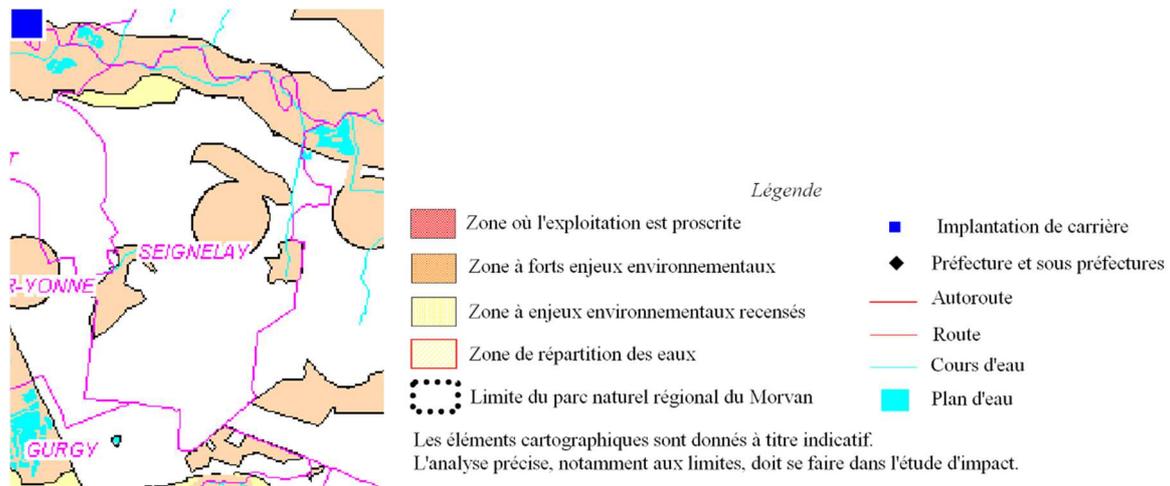
La Commune de SEIGNELAY n'est actuellement couverte par aucun Schéma Régional des Carrières opposable. Elle est identifiée au sein du Schéma Départemental des Carrières de l'Yonne 2012-2021 (SDC), approuvé par arrêté préfectoral du 10 septembre 2012, comme pouvant accueillir ce type d'activité sur son territoire.

Il est rappelé que le Schéma Départemental des Carrières de l'Yonne définit les conditions générales d'implantation des sites d'extraction en vue d'assurer une gestion optimale des gisements tout en prenant en compte la couverture des besoins en matériaux ainsi que la protection des paysages et des milieux naturels sensibles.

Le SDC rappelle le contexte national de l'activité extractive, précisant que les granulats alluvionnaires représentent près de 33% de la consommation de matériaux de carrière au niveau national en 2007 (plus grande part de consommation). Toujours d'après les données statistiques, l'Yonne a un volume d'extraction de matériaux supérieur à la moyenne nationale, les granulats alluvionnaires représentant la majeure partie de la production (46% en 2007).

Les grandes orientations du SDC visent à implanter de façon pertinente les nouveaux sites des carrières en prenant en compte les enjeux environnementaux, la protection des ressources en eau et en cherchant





Carte 5 : Synthèse des enjeux environnementaux dans l'Yonne – Source Schéma départemental des carrières

La commune de Seignelay est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands 2016-2021. Les principales orientations du SDAGE ne sont pas remises en question et les modifications apportées restent compatibles.

- Le projet de carrière de Seignelay se trouve en dehors d'un périmètre de protection d'un captage AEP.
- La carrière n'entraîne aucune suppression des corridors écologiques en place.
- Le SDAGE recommande un réaménagement de type "prairies humides, roselière". Une partie des terrains retrouvera sa vocation agricole initiale, l'autre partie du site sera réaménagé en plan d'eau à vocation écologique et de plaisance douce.

## **B. Modifier certaines règles d'urbanisme :**

La révision à modalités simplifiées permet également de prendre acte du retour d'expérience du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 en prévoyant quelques adaptations réglementaires au sein des zones urbaines et à urbaniser plus propices au développement du territoire et notamment en matière de stationnements, de gestion des vues et d'aspects extérieurs des constructions.

Le bourg de SEIGNELAY présente une architecture de son centre ancien relativement dense, en enfilade. Les extensions présentent quant à elles une moindre densité avec des lotissements de pavillons individuels majoritairement implantés en milieux de parcelles.

### **Le stationnement :**

Aujourd'hui, malgré la volonté de réglementer le stationnement des constructions au sein du PLU de 2007, la Commune constate un stationnement de véhicules important sur le domaine public, source d'insécurité pour les riverains et d'encombres pour les usagers des voies.

La volonté des élus, traduite à travers les modifications réglementaires apportées, est de renforcer la réglementation applicable tout en prenant en considération les problèmes de fonciers que peuvent rencontrer certains tènements (notamment ceux du centre bourg), l'objectif étant que le stationnement privatif soit réalisé, en quantité adaptée, en dehors du domaine public.

Actuellement, le règlement du PLU prévoit en zones urbaines et à urbaniser que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et installations, en imposant pour les seules zones UB et 1AU un principe quantifié de deux places pour toute construction nouvelle à usage d'habitation.

Une telle réglementation ne permet pas d'apprécier le besoin réel en matière de stationnement lié à l'extension ou la création de nouvelles constructions sur un terrain donné. Ainsi, bien que les prescriptions réglementaires eu été suffisantes au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'évolution des modes de vie (et notamment le fait que les ménages utilisent plus leurs voitures pour aller travailler et que les enfants restent plus longtemps au sein de la résidence familiale) tend à accroître le besoin en matière de stationnement.

Les modifications visent donc à clarifier la règle et quantifier, autant que faire se peut, le nombre de place de stationnement en fonction de la taille ou du type de construction, pour ne pas contraindre les petites constructions.

- Aussi, en **zone UA**, le règlement est renforcé pour imposer un nombre de stationnement en cas d'extension, de transformation ou de surélévation de constructions existantes permettant de créer un logement supplémentaire ou plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Afin de tenir compte de la configuration des parcelles le nombre de place de stationnement n'est pas limité mais il est clairement stipulé que ce dernier doit répondre à la nature du terrain et à sa configuration.
- Sur l'ensemble des autres **zones (UB, UE, 1AU)**, le principe quantifié est adapté pour tenir compte des différentes typologies de constructions, imposant cette fois que le nombre de place de stationnement soit réalisé au regard de la surface de plancher destinée à l'habitat (par tranche de 50m<sup>2</sup>) plutôt qu'à la construction. Les prescriptions en matière de stationnement se trouvent également renforcées puisque désormais 3 places au maximum peuvent être imposées lors de la construction d'habitat, au lieu des deux préalables. Le règlement permet également de définir l'emprise d'une place de stationnement telle qu'elle devra être prise en compte lors de l'autorisation d'urbanisme, ce qui évite le dépôt avec deux places de stationnement matérialisées mais peu praticables lors de la réalisation des aménagements.

Pour des raisons de sécurité, et afin de permettre une insertion aisée des véhicules sur le domaine public, le règlement des zones UB et 1AU est complété afin d'imposer une marge de recul pour les constructions destinées au stationnement automobile par rapport au droit de l'entrée de garage. Ainsi, le recul sera compté par rapport au droit de l'entrée de garage pour permettre les manœuvres nécessaires à l'insertion en toute sécurité des véhicules sur le domaine public. Cette marge de recul peut naturellement être écartée lorsque le pétitionnaire dispose d'une cour d'évolution permettant de telle manœuvre.

Cette marge de recul n'est pas imposée en zone UA où le parcellaire présente une densité trop importante qui pourrait empêcher tout développement. En zone UE, l'article UE6 impose déjà un recul de 5m à l'alignement des voies.

### **Les vues entre voisin :**

Le second point de modification consiste à renforcer la réglementation applicable aux vues entre voisins et ce afin de réduire les risques de trop grande promiscuité, source de probables conflits de voisinage.

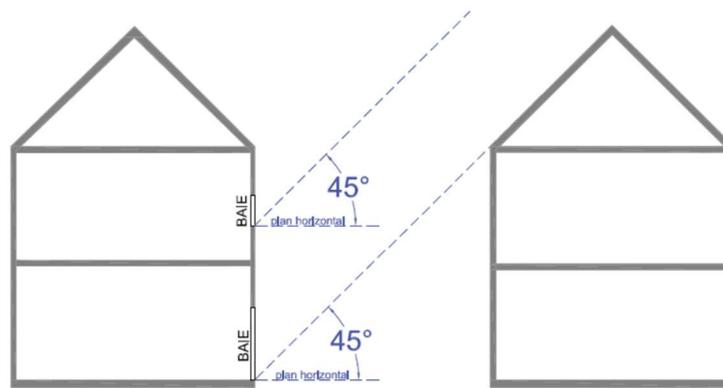
La notion de vues s'apprécie notamment au regard de l'article 7 (limites séparatives) et de l'article 8 (marge de recul entre plusieurs constructions sur une même propriété).

- Au regard de l'article 7, le PLU de 2007 imposait une marge de recul de 2 à 3 mètres lorsque les constructions n'étaient pas édifiées en limite. La première modification apportée au règlement consiste donc à limiter la longueur de construction sur les limites séparatives (sauf en zone UA où le parcellaire relativement dense pourrait être plus contraint par de telles prescriptions) afin de ne pas obstruer l'intégralité des parcelles. Toujours dans l'objectif de préserver les vues directes, le règlement limite l'implantation d'abris de jardins et de constructions annexes édifiées dans le prolongement immédiat d'une baie créant une vue située en rez-de-chaussée sous réserve de respecter une marge de recul minimale.
- La modification permet également d'intégrer un "garde-fou" visant à s'assurer que l'accroissement de la compacité du village ne se traduit pas par de la promiscuité nuisible aux bonnes relations, au "bien vivre ensemble". C'est la raison pour laquelle il est introduit un recul spécifique au sein des zones UB et 1AU en cas de présence de baies créant une vue à l'étage, équivalente a minima à la différence de niveau entre la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative (avec un minimum de 3 mètres).

Il est entendu par "baie avec vue" toute ouverture, fenêtre ou porte, à châssis fixe ou ouvrant, créant une vue sur une propriété riveraine. Donc une baie avec verre dormant ne crée pas de vue, pas plus qu'une ouverture dont la partie basse se situerait à plus de 1.60 m du niveau supérieur du plancher de l'étage accueillant la baie, car dans ce cas la vue, pour beaucoup de gens, ne serait possible qu'en se juchant sur un escabeau par exemple.

Toutefois, l'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, la disposition spécifique ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat. Ainsi, la règle contraignante des baies avec vues, terrasses ou balcon ne s'applique pas si la vue créée donne sur un parc communal, une parcelle classée en zone agricole, ou accueillant un équipement public, un bassin de rétention... la règle s'appliquera par contre si la vue créée donne sur une parcelle peut être encore non bâtie mais qui pourra l'être dans l'avenir avec une destination d'habitat, comme par exemple une "dent creuse" de la zone urbaine.

- Enfin, le règlement se trouve complété au sein des articles 8 des zones UB et 1AU pour imposer une marge de recul équivalente à la hauteur des constructions et ce afin que les baies ne se trouvent pas masquées dans un angle de 45° par des hauteurs de bâtiments trop importantes. La réglementation de cet article est d'autant plus importante au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. En effet, cet article stipule que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ». En d'autres termes, la réglementation de cet article permet d'imposer, dans le cadre d'un lotissement, un certain recul des constructions, l'application des marges de recul des articles 6 et 7 étant alors imposée au pourtour périmétral de ce dernier.



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

Ces dispositions contribuent également dans leur ensemble à favoriser un meilleur ensoleillement des constructions dans le respect des dernières lois Grenelle et ALUR.

### **Les prescriptions en matière d'aspect extérieur :**

Dans un contexte architectural en constante évolution, la procédure de révision à modalités simplifiées permet d'assouplir certaines prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les zones urbaines (UA et UB) ou à urbaniser (IAU) afin de permettre une architecture plus contemporaine tout en contribuant à la préservation du patrimoine bâti traditionnel.

Les assouplissements mis en œuvre dans le cadre de la procédure de révision à modalités simplifiées ont été soumis à l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une réunion de travail en date du 20 octobre 2017. Dans le cadre de cette réunion, l'ABF a proposé que le règlement du PLU distingue la réglementation applicable aux constructions existantes de celle des constructions neuves (les extensions étant considérées comme des constructions neuves).

Ainsi, une modification de la trame réglementaire a été mise en place afin d'en favoriser sa compréhension, toutes les prescriptions réglementaires qui alourdissaient initialement le règlement du PLU, ou les règles trop subjectives ont ainsi été supprimées. Ce point constitue les premières modifications apportées au règlement.

S'en suit une série de modification réglementaire qui permettent de mettre en place une architecture plus contemporaine dans le respect du patrimoine et de la cohérence urbaine existante. Ce point constitue les secondes modifications apportées au règlement.

### ***La simplification réglementaire***

Globalement, les modifications apportées tendent à clarifier et alléger les prescriptions relatives aux abords des toitures et ce pour supprimer toute prescription ambiguë ou soumise à interprétation qui pourrait s'avérer incompatibles avec la préservation du caractère architecturale du bourg.



- Un schéma explicatif permet de préciser l'application de la règle relative aux toitures à 4 pans.
- La possibilité de réaliser des toitures d'aspect ardoise est introduite pour toute les nouvelles constructions en zone UB et 1AU, restant toutefois interdite en zone UA sauf en cas de réfection de toitures existantes.
- Enfin en zone UA, une disposition supplémentaire est intégrée en cas de rénovation, réhabilitation afin de ne plus imposer les seuls tons rouges vieillis à brun lors de réfection de toiture, la notion de matériaux semblables étant jugée explicite et permettant de préserver le cadre architectural global de la construction (même lorsqu'il s'agit de toitures ardoises ou ne répondant pas aux nuances précitées).
- Des prescriptions relatives à la volumétrie et à l'implantation des fenêtres de toit sont imposées en zone UA pour éviter toute dérive et encadrer leur implantation.

S'agissant des **CLOTURES**, les élus font le constat que les prescriptions du PLU ne sont pas toujours respectées et souhaitent profiter de la révision en cours pour les alléger et les uniformiser sur l'ensemble du territoire. Dans le fond l'esprit de la règle ne se trouve pas modifié mais remanié et simplifié pour en faciliter sa compréhension globale.

Ainsi, les clôtures sont toujours limitées à 2 mètres de hauteur maximum (même en zone UB et 1AU initialement limitées à 1,60 m) et leur composition peut être réalisée par le biais :

- d'un mur plein au sein de la zone UA uniquement
- d'un muret ou murs bahut (dont la hauteur est limitée à 70cm)
- de haies champêtres en zone UB et 1AU (ces dispositions étant maintenues).

Dans le cas de réalisation de muret ce dernier peut ou non être surmonté de grille ou dispositif à claire-voie et être éventuellement doublé d'une haie vive. La principale modification apportée porte donc sur la suppression de l'obligation de réaliser des dispositifs à claire-voie sur les murs bahuts, et sur l'harmonisation de la hauteur des clôtures au sein de l'emprise urbaine à vocation d'habitat.



en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lequel seules les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources sont autorisées (article R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

La restriction de constructibilité (le code de l'urbanisme autorisant la création de construction au sein de ces secteurs identifiés) permet ainsi de ne pas créer de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au sein du Plan Local d'Urbanisme, la réglementation attachée étant celle de la zone considérée (seuls les articles 2 relatifs à l'occupation du sol seront amenés à évoluer pour permettre la création des installations nécessaires comme indiqué ci-avant).

En effet les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux STECAL ne font pas obstacles à l'application de l'article R.151-34 du même code qui précise que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources sont autorisées.

Le règlement textuel du PLU est également modifié et se trouve notamment complété en zones urbaine et à urbaniser (UA, UB, UE et 1AU) pour modifier certaines règles d'urbanisme applicables afin de contribuer à l'amélioration de certaines situations relatives au stationnement, à la gestion des vues entre riverains et à la réglementation de l'aspect extérieur des constructions.

La procédure de révision à modalités simplifiées est effectuée selon les modalités simplifiées aux articles L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont les grandes étapes sont les suivantes :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la mise en révision à modalités simplifiées du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation,
- Délibération complémentaire précisant les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision à modalités simplifiées n°1
- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet
- Réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation du dossier par le Conseil Municipal.

A noter que la procédure n'est pas soumise à une demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme. En effet, le code stipule que les communes non couvertes par un SCOT applicable ne peuvent ouvrir à l'urbanisation les zones agricoles et naturelles à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU, sauf si une dérogation est accordée par le Préfet.

La notion d'« ouverture à l'urbanisation » est le principe clé de cette demande de dérogation et ne s'applique pas à la présente procédure qui pour mémoire ne fait qu'acter de la présence d'un gisement à cet endroit. En outre la création d'une carrière ne s'accompagne pas d'une urbanisation, cette dernière retrouvera à terme une vocation agricole et naturelle.

#### a. La compatibilité du projet par rapport aux orientations du PADD

#### **Pérenniser l'activité agricole :**

Il est rappelé que l'un des objectifs du PADD en matière de promotion du développement économique (orientation n°3) est de pérenniser l'activité agricole.

Sur ce point, il est précisé que l'identification du site d'extraction, d'environ 15 hectares, sur lequel un projet est à l'étude se fait sur des terres agricoles de moyenne, voire médiocre qualité du fait d'une faible couche de terre végétale et de la présence de zones de gravier en surface.

A titre liminaire, concernant la consommation d'espaces agricoles, rappelons que ce n'est pas d'autoriser l'activité d'extraction de matériaux dans certains secteurs du PLU de la commune qui va conduire à la disparition d'emprises agricoles. C'est l'exploitation effective du site qui amputerait les surfaces agricoles mais l'ouverture ou non ne dépend pas du PLU de SEIGNELAY mais de la stratégie régionale et départementale d'extraction de matériaux qui est mise en place dans le cadre du Schéma Départemental des Carrières. Le PLU, en classant le site comme potentiellement graviérable, ne fait qu'acter qu'il existe à cet endroit un gisement et que des études sont en cours pour en évaluer la possibilité d'exploitation. Il est ainsi rappelé qu'il appartiendra aux administrations compétentes pour délivrer les autorisations d'exploiter de décider.

Les données du diagnostic agricole initial du PLU de 2007 indiquent que « *selon les informations de la commune, l'activité agricole est assurée par trois exploitations sur la commune et deux à l'extérieur : Héry et Mont Saint Sulpice. La commune signale que depuis 2000, les exploitations ont été reprises par les enfants des exploitants. L'activité agricole se pérennise donc sur la commune.* »

L'analyse agricole du site conclue à la présence de deux agriculteurs qui cultivent les terres d'emprise à titre précaire du fait du projet d'extraction (dont la propriété appartient au porteur de projet), l'emprise n'étant pas en mesure de nuire au rendement de l'exploitation. En effet, les deux agriculteurs ont des surfaces agricoles conséquentes, de ce fait l'impact de l'extraction en gravière aura un effet limité sur leur exploitation (surface restreinte et statut d'occupant, le propriétaire étant le carriériste, l'occupation future du site était connue des exploitants agricoles) :

- Le premier agriculteur (dont le siège est situé dans le village voisin) cultive notamment 3 hectares qui lui seront compensés pendant et après l'exploitation du site (source étude d'impact du dossier d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Bien que le réaménagement du site prévoie la création d'un plan d'eau (et donc la réduction de l'emprise des terres agricoles du territoire), un remblai agricole (de 3 à 4 hectares) lui sera restitué au cours de l'exploitation.
- Le deuxième agriculteur, venant d'Auxerre, se trouve éloigné de son siège d'exploitation (plus de 15 km) et prévoit une cessation d'exploitation (sur les terres agricoles d'emprises concernées) d'ici une quinzaine d'années.

Le projet d'extraction, s'il venait à aboutir, ne perturbera pas les exploitants agricoles en place sachant notamment que la surface consommée par an reste faible et que le surplus de la zone d'emprise reste en culture glissante. Comme indiqué préalablement, le réaménagement du site aura pour impact de changer en partie la vocation actuelle des terres puisqu'une emprise sera dédiée à la création d'un plan d'eau (réaménagement à vocation naturelle). La consommation de terres agricoles effective s'apparentera alors à celle enregistrée entre l'approbation du POS et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de 2007 (+/- 12 hectares).

### **Favoriser l'activité touristique et protéger les éléments de paysage :**

La mise en œuvre de l'orientation n°3 liée au développement économique passe également par une volonté de soutenir et favoriser l'activité touristique. A ce titre le PADD identifie les berges du Serein comme éléments de paysages naturels remarquables, et souhaite confirmer la stratégie touristique du PLU avec notamment la création d'un sentier/parcours le long de ses berges.

La ripisylve du Serein est également un élément identitaire dans le PADD contribuant à l'inscription environnementale de SEIGNELAY. Ainsi, cette dernière est présentée comme une « marque » de la plaine agricole, qui renforce le potentiel paysagé de la Commune. Ce quatrième objectif se traduit par la protection et la valorisation des éléments du paysage et notamment d'une valorisation accrue des rives du Serein et de la prise en compte du risque d'inondation qui lui est attaché.

La mise en œuvre de ces orientations se traduit concrètement à plusieurs étapes :

- La délimitation du secteur au sein du zonage graphique du PLU permet de préserver la ripisylve Sud du Serein et d'assurer parallèlement l'intégrité du corridor et continuum forestier existant.
- Enfin, l'activité touristique et la préservation des éléments paysagers du territoire pourront être favorisés dans le cadre du réaménagement du site qui accueillera une vocation finale de plan d'eau, offrant ainsi plusieurs opportunités pour le loisir léger (ballade, pêche, parcours santé, pique-nique ...). En outre le réaménagement du site en plan d'eau permet une valorisation écologique intéressante qui offre une diversification plus importante de la biodiversité.

### **Préserver l'ancien puit de captage au Hameau du Moulin :**

Le PADD prône également la réalisation d'un assainissement adapté et conforme qui permet de gérer les rejets et de limiter les pollutions et ainsi préserver l'environnement. La préservation de l'ancien puit de captage au hameau du Moulin est un élément clé du PADD permettant d'assurer l'alimentation en eau potable du territoire en cas de besoin. Ce puit de captage n'est pas concerné par le secteur identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

### **Valoriser le cadre de vie des habitants :**

Le PADD fait référence à la « qualité de vie » pour définir et encadrer la notion de cadre de vie, dont la confortation est nécessaire à l'amélioration de l'attractivité de la Commune.

Les modifications réglementaires attachées à la procédure permettent de favoriser cet objectif au sein des zones urbaines et à urbaniser. En effet, la modification du règlement et notamment des prescriptions réglementaires en matière de stationnement contribuent à limiter le stationnement sur la voie publique (en renforçant l'effort de production de place sur les parcelles privatives), et plus globalement à réduire les dysfonctionnements en matière de circulation (tant piétonne que véhicule) que cela engendre.

Ces modifications s'inscrivent pleinement dans l'orientation visant à « réfléchir à l'organisation du stationnement » définie par le PADD.

La qualité du cadre de vie passe également par une meilleure gestion des vues entre riverains, permettant de restreindre les risques de promiscuité source de conflit de voisinage. L'ajout de règle de recul ou de limitation de linéaire de façade en limite séparative contribuent directement à cet objectif. Les reculs imposés sont toutefois réfléchis de sorte que les principales composantes architecturales du bourg ne s'en trouvent pas modifiées.

Enfin, la modification des prescriptions réglementaires en matière d'aspect extérieur permet de valoriser une architecture contemporaine répondant aux besoins actuels en matière d'urbanisme.

### **b. La réduction d'un espace agricole, naturel, forestier ou d'une protection.**

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la présente procédure de révision à modalités simplifiées n°1 ne sont pas de nature à réduire un espace agricole, naturel ou forestier (seule une trame spécifique ayant été ajoutée au plan de zonage), ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

## **2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

---

La procédure de révision à modalités simplifiées n°1 conditionne la réalisation d'une enquête publique organisée à l'issue de l'examen conjoint préalable.

#### *Article L153-33 du Code de l'Urbanisme*

« *La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.*

*Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.*

*Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision. »*

#### *Article R153-12 du Code de l'Urbanisme*

« *Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3. La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.*

*Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. »*

#### *Article L153-19 du Code de l'Urbanisme*

« *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »*

L'enquête publique sera organisée par la Commune de SEIGNELAY (en l'occurrence le Maire) dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement.

A noter que la Commune de SEIGNELAY n'accueille pas de site NATURA 2000 sur son territoire, la présente procédure est donc soumise à une demande de cas par cas transmise à la MRAE. En cas de défaut de réponse dans un délai de 3 mois ou de la décision d'engager une telle étude, cette dernière sera intégrée à la présente notice conformément au Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC URBAIN ET ECONOMIQUE

SEIGNELAY est situé dans le département de l'Yonne (89), à 10 kilomètres au Nord d'Auxerre. La Commune est incluse dans le territoire du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Auxerrois en cours d'élaboration.

Le diagnostic établi dans le cadre de la présente notice s'attache à prendre en compte les évolutions sociodémographiques du territoire. La présente analyse se base sur les données INSEE de 2013. Elle vient compléter les données de l'analyse réalisée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de 2007 (données INSEE RP1999).

### 1. POPULATION

L'évolution démographique de la population est positive depuis 1968. La commune de SEIGNELAY comptait 1 546 habitants au recensement de 1999, elle en compte désormais 1 606 d'après le recensement complémentaire de 2016.

#### POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 042	1 132	1 485	1 538	1 546	1 587	1 604
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	77,4	84,0	110,2	114,2	114,8	117,8	119,1

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 1 : Evolution de la population – INSEE RP2013

L'évolution de la population prend en compte deux principaux facteurs :

- *Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès,*
- *L'attractivité de la Commune exprimée par le solde apparent des entrées et sorties qui est la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes sorties du territoire.*

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	3,9	0,4	0,1	0,3	0,2
due au solde naturel en %	-0,1	-0,1	0,3	0,4	0,1	-0,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	4,0	0,1	-0,4	0,2	0,2
Taux de natalité (%)	18,5	12,7	14,7	13,1	11,7	10,3
Taux de mortalité (%)	19,8	13,6	11,5	9,0	11,0	10,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

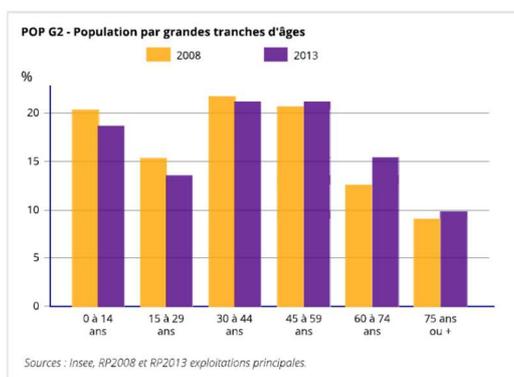
Figure 2 : Indicateurs démographiques – INSEE RP2013

Sur la période 1968-2013, le taux de variation annuelle moyen de la population est positif mais en nette diminution depuis 1982.

L'attractivité du territoire a été fortement marquée dans les années 1975-1982 par l'arrivée massive d'habitants qui a engendré un regain du solde naturel jusque dans les années 1990-1999. Depuis le taux du solde naturel diminue, ce qui traduit un certain manque de dynamisme démographique de la Commune.

Le solde migratoire de SEIGNELAY évolue tantôt positivement, tantôt négativement, le pic d'attractivité ayant été constaté dans les années 1975-1982 comme précédemment indiqué. Après une forte baisse durant les années 1990-1999, l'attractivité du territoire se maintient avec un solde positif de 0.2%.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



FAM G1 - Évolution de la taille des ménages

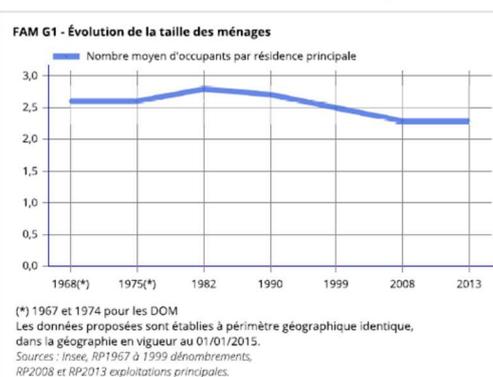


Figure 3 : Population par grande tranche d'âge et évolution de la taille des ménages – INSEE RP2013

La dynamique démographique de la Commune est relativement équilibrée, on constate toutefois une nette diminution des tranches d'âges de moins de 44 ans (au profit d'une augmentation des tranches d'âges plus élevées), témoignant d'une population vieillissante. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'installation d'une maison de retraite qui accueille une population cantonale et qui permet le maintien des personnes les plus âgées sur la commune.

La Commune est également confrontée au desserrement de sa population (phénomène national), qui conduit à construire plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

## 2. LOGEMENTS

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Ensemble</b>	<b>496</b>	<b>550</b>	<b>629</b>	<b>649</b>	<b>728</b>	<b>771</b>	<b>803</b>
Résidences principales	400	441	531	567	629	672	696
Résidences secondaires et logements occasionnels	65	68	64	49	53	45	30
Logements vacants	31	41	34	33	46	54	77

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 4 : Evolution du nombre de logements par catégorie – INSEE RP2013

Depuis 1968 le parc de logements de la Commune ne cesse de s'accroître pour atteindre 803 logements en 2013.

La majorité du parc de logements de la Commune est composé de résidences principales majoritairement constituées de logements pavillonnaires de grande taille (5 pièces ou plus à plus de 43% en 2013) peu appropriés à l'accèsion à la propriété des plus petits ménages. La plupart des constructions ont été achevées avant 1945.

### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>696</b>	<b>100,0</b>	<b>672</b>	<b>100,0</b>
Au moins un emplacement réservé au stationnement	432	62,1	396	58,9
Au moins une voiture	633	90,9	595	88,5
1 voiture	322	46,3	303	45,1
2 voitures ou plus	311	44,7	292	43,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 5 : Equipements automobile des ménages – INSEE RP2013

Les données INSEE permettent également de mettre en avant l'augmentation du nombre de ménages équipés de 2 voitures ou plus (près de 45% en 2013, contre 43.5% en 2008). Dans l'ensemble, le nombre de ménages équipés d'au moins d'une voiture évolue considérablement.

Les modifications réglementaires mises en œuvre au sein des zones urbaines et à urbaniser permet d'encadrer les prescriptions en matière de stationnement et de répondre au taux d'équipements grandissant des ménages. On constate toutefois que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 a permis d'agir sur le nombre d'emplacement réservé au stationnement par ménage, puisqu'entre 2008 et



## CHAPITRE 4 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### 1. MILIEU PHYSIQUE

---

#### A. Ressource en eau

##### Eaux superficielles

Le projet de carrière est situé sur la rive gauche de la vallée du Serein, affluent de l'Yonne. Le bassin versant du Serein fait partie du bassin versant de la Seine. Le ru des Ventes et le ru de Grot des Ormes sont présents au Nord du site et se jettent dans le Serein.

Sur le secteur identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol, la masse d'eau concernée est intitulée « Le Serein du confluent du ru de Vaucharme (exclu) au confluent de l'Yonne (exclu) » (FRHR60) et représente un linéaire de 38,69 km. Elle appartient à l'unité hydrographique SEREIN. Le Serein est un cours d'eau de 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole, cela signifie que le peuplement piscicole y est dominé par des espèces de poissons « blanc » (cyprinidés) et de carnassiers. La qualité des eaux y est très contrastée, et on y retrouve régulièrement des phénomènes d'eutrophisation.

##### Eaux souterraines

Au niveau du secteur identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol, le seul aquifère superficiel présent est constitué par les alluvions du Serein. Le site du projet étant situé dans le lit majeur du Serein, les eaux superficielles et souterraines sont directement drainées par le cours d'eau.

L'aquifère alluvial est sollicité par de nombreux puits qui jalonnent la vallée du Serein. Le projet se situe en limite du périmètre de protection éloigné du puits des « Grands Prés et des Prés de la Rivière » situé à Seignelay.

#### B. Risques naturels

##### Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un PPRN (Source : DREAL Bourgogne Franche-Comté). Aucun autre mouvement de terrain n'est recensé sur la commune ou l'emprise du projet.

Le risque naturel est *a priori* non significatif sur la commune de Seignelay, d'après la base de données Géorisques.

D'après la base de données Géorisque, l'aléa retrait-gonflement des argiles est faible au niveau du secteur identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

### Risque inondation

D'après le site internet de la DREAL Bourgogne Franche-Comté, une petite partie de l'emprise projetée est en zone inondable.



Carte 6: Extrait de la carte des zones inondables du Serein à Seignelay

Toujours d'après le BRGM, le projet n'est pas concerné par une sensibilité significative aux phénomènes de remontées de nappes. Seule la limite Nord du projet, en bordure du Serein, présente une sensibilité « moyenne » à « forte ». Rappelons toutefois que ces données ne sont pas représentatives de l'état des sensibilités au niveau parcellaire, mais qu'elles sont bien à interpréter dans un contexte plus global.

## 2. MILIEU NATUREL

---

### A. Contexte naturel

L'emprise du projet n'est intégrée à aucun espace remarquable, que ce soit une zone bénéficiant d'une protection réglementaire (Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope, Réserve naturelle, etc.) ou d'une zone d'inventaire (ZNIEFF, etc.). A noter que le secteur protégé est en partie inscrit sur une ZNIEFF de type II, nouvelle génération, en instance de classement (260030457) Forêt de pontigny et vallée du serein aval. Le site remarquable le plus proche se trouve à 1,5 km à l'Est de l'aire d'étude et concerne une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.

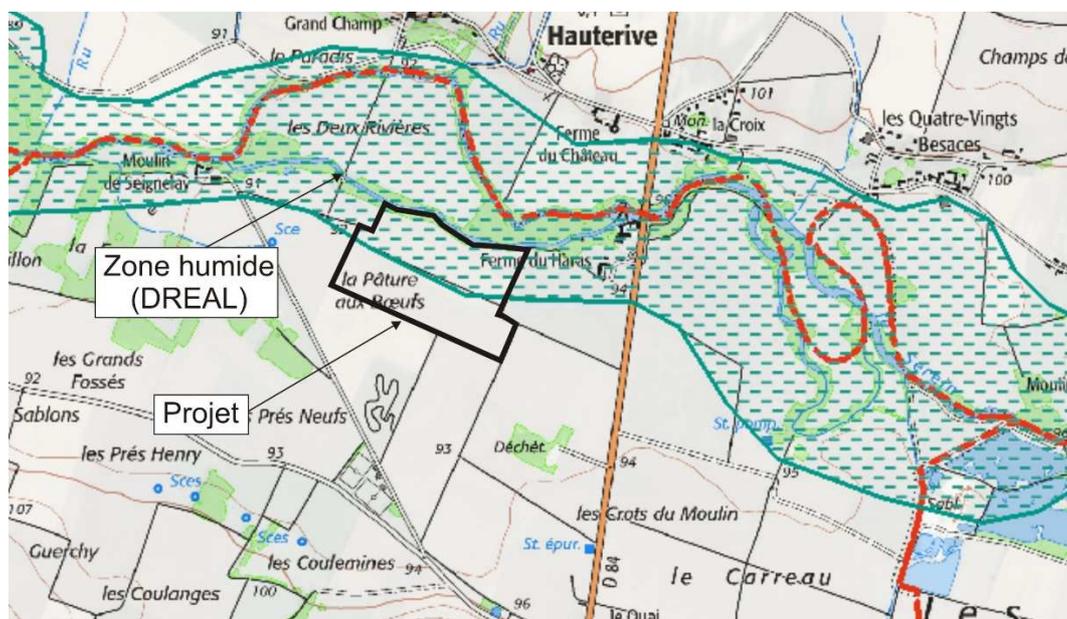
Aussi bien l'emprise du projet que le territoire communal n'est intégré à aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est celui des « Landes et tourbière du Bois de la Biche ».

Une étude de la végétation a été réalisée le 12 avril 2016, elle consiste à déterminer les habitats présents sur le site d'étude par la méthode des relevés phytosociologiques.

L'emprise du site d'étude est dominée par les cultures agricoles ne comportant pas d'intérêt floristiques particulier. Il en va de même pour les chemins enherbés qui longent les cultures. La ripisylve inventoriée au Nord de l'emprise constitue un habitat intéressant pour la faune et la flore associée à ce type de milieux. Son rattachement à l'association du *Filipendulo ulmariae-Alnetum glutinosae* lui confère un statut d'habitat prioritaire qui ne sera pas impacté par le projet de carrière

## B. Les zones humides

D'après la base de données Carmen, les limites du projet sont en partie comprises dans une zone humide supérieure à 4 ha identifiée par la DREAL Bourgogne Franche-Comté (cf. figure suivante). La prospection réalisée dans le cadre du projet de PLU a été l'occasion de compléter cet inventaire, sur la base de l'observation de la végétation, de la topographie et de la géologie locales.



Carte 7 : Localisation du projet par rapport aux zones humides (inventaire DREAL)

Afin de vérifier la présence d'une zone sur l'emprise du site d'études, des sondages pédologiques réalisés à la tarière à main ont été réalisés le 3 mai 2016. Aucun sondage pédologique n'a révélé la présence de sols de zones humides.

## C. Trame verte et bleue, continuités écologiques

D'après le SRCE et une vérification sur le terrain, l'emprise du projet est intégrée au continuum « zones humides » de la sous-trame « Plans d'eau et zones humides ». Les sondages pédologiques effectués dans le cadre de l'étude d'impact ont cependant permis de vérifier l'absence de zone humide au sein de l'aire d'étude au regard de la réglementation.

La partie Nord de l'emprise est également incluse dans le continuum « prairies » et le continuum « forêt » identifiés par le SRCE Bourgogne. Ce secteur correspond à la ripisylve et à la bande herbacée qui bordent le canal de dérivation du Serein.

L'aire d'étude se situe toutefois hors des réservoirs de biodiversité identifiés, qu'ils soient relatifs à la trame bleue comme à la trame verte. La cartographie DREAL montre que les réservoirs de biodiversité les plus proches du projet se situent entre 970 m et 1,1 km au Nord-est. Ils concernent des réservoirs associés aux zones humides et aux prairies.

L'emprise se situe à l'écart des corridors interrégionaux. La partie Nord du site d'étude est cependant incluse dans un corridor de zone humide, représenté par la vallée du Serein. Des corridors de milieux boisés et de prairies sont présents à plus grande distance du site d'étude : à 7,6 km au Sud-est et 8,6 km à l'Est pour les plus proches.

A l'échelle locale, le site d'étude est implanté en bordure Sud de la ripisylve qui constitue un corridor linéaire étroit et relativement peu fragmenté. Cette bande boisée est bordée par la vaste zone cultivée qui s'étend au Sud, et au sein de laquelle se trouve l'essentiel de la zone d'étude.

Pour les espèces strictement terrestres, les échanges entre le Nord et le Sud du projet sont entravés par la présence du Serein. Les échanges entre l'Est et l'Ouest se concentrent vraisemblablement le long de la ripisylve. Quelques bosquets à l'Ouest du site d'étude, au lieu-dit « la Fontaine Chaude » constituent également des zones-relais locales pour la faune.

Une autre carrière se situe à moins de 2 km l'Est du projet, et borde déjà ce corridor boisé. Les espèces se déplaçant sur le secteur peuvent se déporter au Sud de cette installation sans rencontrer d'élément fragmentant au sein des cultures. L'aboutissement du projet de carrière à Seignelay donnerait lieu à une situation similaire.

La RD84 à l'Est du projet, ainsi que la voie ferrée à l'Ouest constituent des points noirs pour les continuités écologiques sur le secteur identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol, en entravant les échanges faunistiques (risques de mortalité accrus).

L'ouverture de la carrière permettra d'étendre le continuum aquatique et renforcera le corridor de zones humides (création d'un plan d'eau avec berges diversifiées permettant le développement d'une végétation caractéristique d'une zone humide), tout en réduisant le continuum agricole au sein duquel le projet est entièrement intégré. Aucune entrave à la circulation de la faune et de la flore n'est pressentie, de par sa configuration en parallèle des corridors identifiés.

Contrairement à ce qui est figuré sur le SRCE les terrains sollicités ne relèvent pas d'une zone humide et en conséquence ne sauraient être intégrés au continuum de zones humides.

## CHAPITRE 5 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Il est rappelé que les modifications apportées au PLU de 2007 ont pour objets principaux :

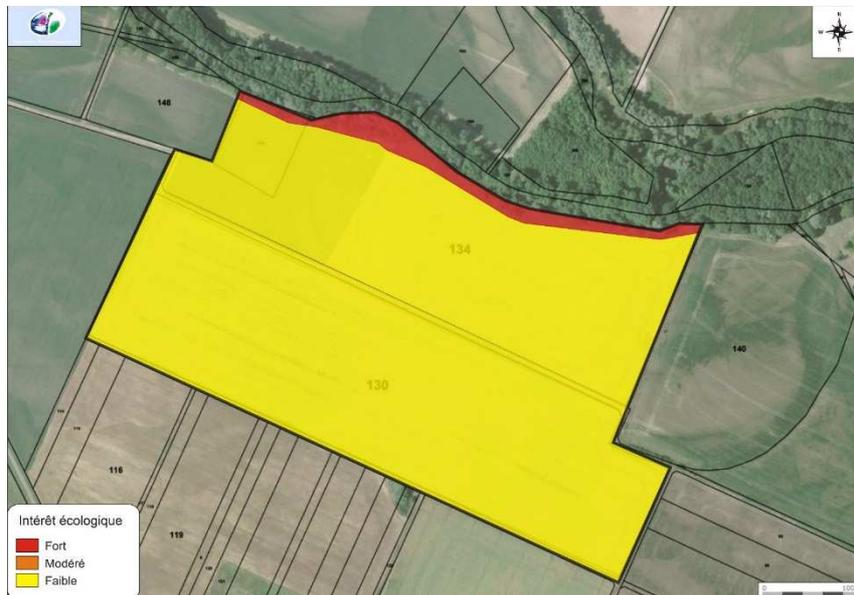
- Permettre une activité d'extraction de matériaux alluvionnaires sur la Commune au lieu-dit « La Pâturage aux Bœufs »
- Modifier certaines règles d'urbanisme applicables au sein des zones urbaines ou à urbaniser, afin de contribuer à l'amélioration de certaines situations relatives au stationnement, à la gestion des vues entre riverains et à la réglementation de l'aspect extérieurs des constructions

### 1. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES

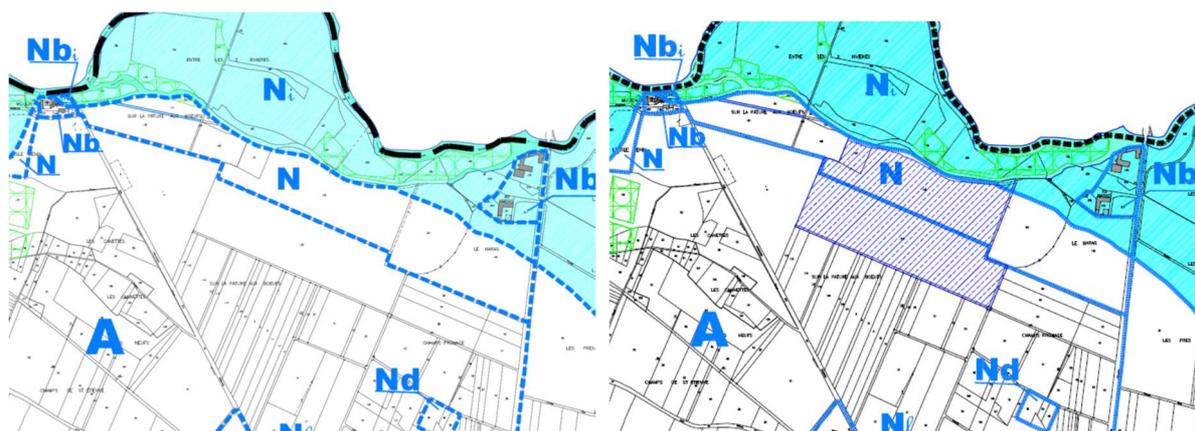
Comme indiqué préalablement, la modification des plans graphiques porte sur l'identification d'un secteur protégé, de 15.6 hectares, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au sein duquel les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources sont autorisées.

Les modifications s'effectuent au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise du tramé se trouve à une distance minimum de 10m du cours d'eau situé au Nord et permet de conserver la ripisylve du Serein, présentant un intérêt écologique fort.



Carte 8 : Diagnostic écologique du site – Source Etude environnementale - Commune



Carte 9 : EVOLUTION DU ZONAGE AVANT (gauche) – APRES (droite)

Corrélativement la légende des plans graphiques est mise à jour, le tramé ne constituant pas un secteur réglementaire il n’y a pas lieu de mettre à jour le tableau des superficies.

LEGENDE		LEGENDE	
	Limite de commune		Limite de commune
	Limite de zone		Limite de zone
	Zone inondable identifiée par l'Atlas de la DIREN		Zone inondable identifiée par l'Atlas de la DIREN
	Espace Boisé Classé		Espace Boisé Classé
	Emplacement réservé		Emplacement réservé
			secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Carte 10 : EVOLUTION DU ZONAGE AVANT (gauche) – APRES (droite)

## 2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleu** pour les ajouts). Les points explicatifs sont présentés dans les encadrés rouges.

### 1. AJUSTEMENTS DE REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### ARTICLE UA 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.

*Toute construction nouvelle doit prévoir un nombre de place de stationnement estimé en fonction de la nature de la construction et de la configuration du terrain.*

*Des places de stationnement doivent également être prévues en cas d'extension, de transformation ou de surélévation de constructions existantes lorsqu'elles ont pour objet de créer :*

- plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins un logement supplémentaire »

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

« 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.4. Pour les parcelles desservies par deux voies au minimum, les annexes isolées de l'habitation pourront être implantées à 2m. minimum de l'alignement.

6.5. 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 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. »

#### **ARTICLE UB 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.

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 2 places de stationnement devront être matérialisées sur la parcelle.~~

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement est estimé en fonction de la nature de la construction et doit répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). »

#### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- « Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des caractéristiques de l'activité.

- Ces aires devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne peut pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

- Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 m
  - Largeur : 2,5 m »

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

« 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

6.3. 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 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. »

**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.

~~Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement devront être matérialisées sur la parcelle.~~

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne peut pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement est estimé en fonction de la nature de la construction et doit répondre aux besoins engendrés ».

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'Urbanisme). »

## 2. AJUSTEMENTS DE REGLES RELATIVES AUX VUES

---

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- « 7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter :
- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
  - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 2 m.

7.2. Les annexes et abris de jardin isolés de la construction principale doivent s'implanter à 2 mètres min. de la limite séparative et sont interdits dans le prolongement direct d'une baie en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 4m de tout point de l'annexe ou de l'abris à construire. »

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

« 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives dans la limite d'une longueur cumulée de 15 mètres.
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ( $3m \leq d \geq Hb$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

7.3. L'implantation des abris de jardins et constructions annexes en limite séparative est interdite dans le prolongement direct d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6m de la limite séparative.

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

7.5. La surélévation et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision à modalités simplifiées n°1 ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées sous réserve de ne pas accroître le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative. »

**ARTICLE UB 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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. »

**ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

« 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives dans la limite d'une longueur cumulée de 15 mètres.
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ( $3m \leq d \geq Hb$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

7.3. L'implantation des abris de jardins et constructions annexes en limite séparative est interdite dans le prolongement direct d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6m de la limite séparative.

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

7.5. La surélévation et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision à modalités simplifiées n°1 ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées sous réserve de ne pas accroître le linéaire de bâtiment implanté en limite séparative. »

#### **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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. »

### **3. AJUSTEMENTS DE REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.2. « Dispositions Générales :**

- 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,
- ~~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 sont interdits. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

##### **11.3. Toitures**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

**Formes des toitures :**

- **Pour les constructions nouvelles (y compris les extensions de constructions existantes), les toitures ~~des bâtiments principaux d'habitation~~ doivent être constituées soit :**
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente comprise entre 35° 40° et 50° **suivant la nature du matériau mis en œuvre. Dans ce cas,** les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de **la longueur de** la construction ou si le volume de la construction est composé.

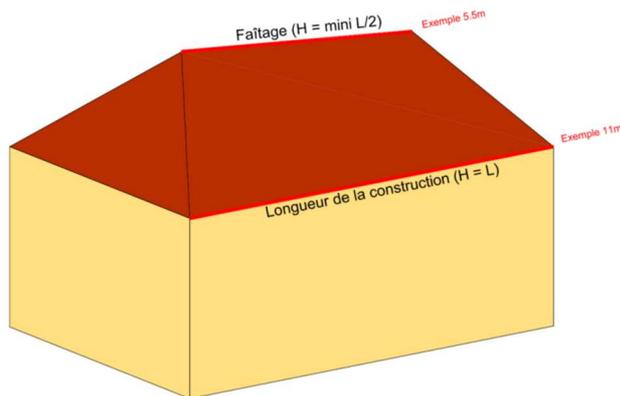


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

⊖ ~~de Les toitures terrasses végétalisées sont interdites à l'exception de celles faisant l'objet d'une réhabilitation.~~

- Pour les constructions existantes l'architecture de la toiture doit être conservée.

#### Couverture des toitures

- Pour les constructions nouvelles (y compris les extensions de constructions existantes), les ~~nouvelles~~ toitures devront avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge à brun, vieilli ou flammé.
- Pour les constructions existantes, la couverture de la toiture doit être conservée. En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront être conservées.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. ~~Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.~~
- ~~Dans le cas d'une extension de bâtiment le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de la pente et de la couleur de la construction existante.~~
- ~~Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ;~~
- Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés **dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction neuve.**

#### Ouverture des toitures

- Les lucarnes à « la jacobine », les lucarnes « à la capucine » et « pendante » sont autorisées avec une largeur maximale de 1,20 m.
- Les ~~baies de toiture~~ **fenêtres de toit** sont autorisées, elles devront être implantées ~~de préférence~~ dans l'axe d'alignement des ouvertures de la façade. **Elles sont limitées à 2 fenêtres pour 10 mètres de longueur de toit et doivent être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture. Leur taille est limitée à 0.8m par 1m.**
- Les chiens assis sont interdits.
- Les lucarnes rampantes sont interdites. Néanmoins, en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type de lucarne, leur reconstruction est autorisée.

Source : petit Dicobat

#### Types de lucarnes autorisés (schéma à portée non réglementaire)



Lucarne



Lucarne



Lucarne



Fenêtre de toit

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

~~La toiture des annexes, garages et abris isolés de la construction principale doit être semblable à celle de la construction principale sauf pour les vérandas et les piscines~~

**11.4. Murs / revêtements extérieurs**

- 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 réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ~~ou des matériaux 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, ...),~~ **bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)**
- Sont interdits :
  - ~~les parements extérieurs blancs, 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 bardages en tôle ~~ondulée, prélaquée~~ **sauf sur les constructions agricoles dès lors que leur volumétrie et leur architecture le justifie**
  - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

**11.5. Clôtures sur voie publique :**

- 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 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 en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,~~
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum. ~~La hauteur du muret est limitée à 0,70 m.~~
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par des murs, **pleins en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire).**
  - ~~soit par des éléments à claire-voie sur murs bahuts.~~
  - **soit par des murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m, surmontés éventuellement d'une grille ou éléments à claire-voie, doublés ou non de haies vives.**
- Les murets **et murs bahut** devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
- Les murs pleins ou murets ou murs bahuts peuvent être surmontés d'un chaperon ~~d'aspect des de~~ **tuiles plates de ton rouge vieilli à brun.**
- Sont interdits :

- l'emploi de grillage mince à triple torsion,
- les panneaux de béton minces et poteaux préfabriqués.

#### 11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'ils ne nécessitent pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent ~~sur le bâti traditionnel~~ est interdite,
- **Dans la mesure du possible**, les antennes paraboliques ~~seront de préférence~~ **doivent être** 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 UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 11.1. « Dispositions Générales :

- 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,
- ~~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 sont interdits. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

#### 11.2. Implantation

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée ~~au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 1/4 de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) par rapport au niveau moyen du sol naturel. doit se situer à plus ou moins 0,50 m du terrain naturel au même droit.~~
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
- Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
- Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

**En UBs uniquement :** la réalisation de surélévation est autorisée dans la limite de 0,4 m de hauteur maximum entre le sol naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée, mesuré au point le plus déterré de la construction.

#### 11.3. Toitures

##### Formes des toitures :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées, **soit :**
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente supérieure à 35° 40° **suivant la nature du**

**matériau mis en oeuvre.** Dans ce cas, les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

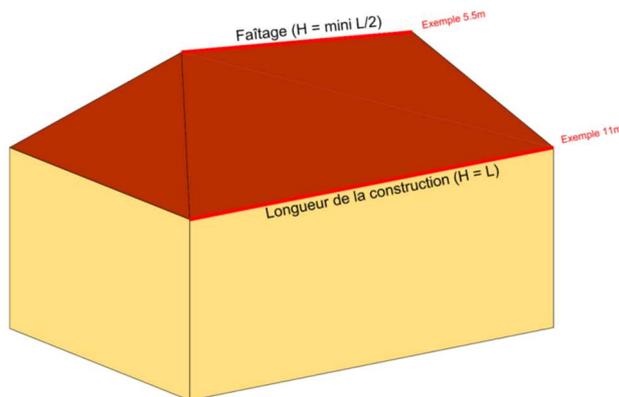


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

- **de toitures terrasses-végétalisées**
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

#### Couverture des toitures

- Les couvertures **et couleurs des bâtiments doivent respecter les principes suivants** :
  - o Les **bâtiments principaux d'habitation** doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton **ardoise ou rouge à brun, vieilli ou flammé**.
  - ~~En cas de réfection, réhabilitation, les couvertures pourront respecter l'aspect ardoise~~
  - ~~Les nouvelles toitures devront avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge vieilli à brun.~~
  - o L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
  - o La toiture des annexes et garages doit être semblable à celle de la construction principale.
  - o La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge vieilli à brun.
  - o **Pour les abris de jardin la toiture doit respecter les tons rouge vieilli à brun.**
- **Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.**
- Les panneaux solaires sont autorisés **dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction.**

#### 11.4. Murs / revêtements extérieurs

- 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 dans **l'article 11.1 les dispositions générales.**
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ~~ou des matériaux 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, ...)~~, **bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)**
- Sont interdits :
  - ~~les parements extérieurs blancs, 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 bardages en tôle ~~ondulée, prélaquée~~, **sauf sur les constructions agricoles dès lors que leur volumétrie et leur architecture le justifie**
  - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

#### 11.5. Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 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 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 en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.~~
- La hauteur totale de la clôture est fixée à ~~1,60 m~~ **2,00 m maximum.** ~~La hauteur du muret est limitée à 0,70 m.~~
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par des murets ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m, surmontés éventuellement d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, **doublés ou non d'une haie vive.**
  - Soit d'une haie champêtre d'essence locales, doublées ou non d'un grillage.
- **Les murs pleins sont interdits.**

#### 11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

##### **Dans toute la zone y compris en UBs :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose des volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite ~~et si~~ elle dénature l'esprit architectural ~~de ces~~ **des** façades.

##### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UBs :**

- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

### ARTICLE IAU II - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 11.1. « Dispositions Générales » :

- 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,

- 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 sont interdits. La dominante utilisée doit être neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 11.2. Implantation

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) par rapport au niveau moyen du sol naturel.
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
  - o Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
  - o Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### 11.3. Toitures

#### Formes des toitures :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées, soit :
  - o de toitures à plusieurs versants d'une pente supérieure à  $35^\circ$  -  $40^\circ$  suivant la nature du matériau mis en oeuvre. Dans ce cas, les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction ou si le volume de la construction est composé.

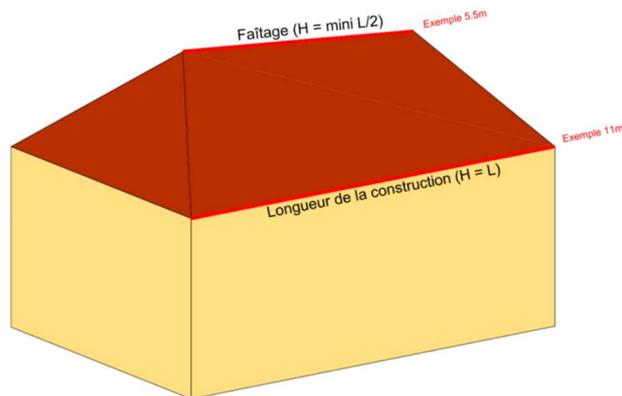


Illustration schématique de la règle des toitures à 4 pans  
(force non réglementaire)

- de toitures terrasses végétalisées
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal.

#### Couverture des toitures

- Les couvertures et couleurs des bâtiments doivent respecter les principes suivants :
  - o Les bâtiments principaux d'habitation doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge à brun, vieilli ou flammé ou ardoisé.

- En cas de réfection, réhabilitation, les couvertures pourront respecter l'aspect ardoise
- ~~- Les nouvelles toitures devront avoir l'aspect des tuiles plates ou mécaniques de ton rouge vieilli à brun.~~
  - o L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
  - o La toiture des annexes et garages doit être semblable à celle de la construction principale.
  - o **Pour les abris de jardin la toiture doit respecter les tons rouge vieilli à brun.**
- **Dans tous les cas le choix des matériaux de couverture doit être lié à la nature et à l'architecture de la construction.**
- Les panneaux solaires sont autorisés **dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction.**

#### 11.4. Murs / revêtements extérieurs

- 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 dans **l'article 11.1 les dispositions générales.**
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ~~ou des matériaux 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, ...); bardage naturel (zinc, bois, terre cuite...)**
- Sont interdits :
  - ~~les parements extérieurs blancs, 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 bardages en tôle ~~ondulée, prélaquée,~~
  - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

#### 11.5. Clôtures sur voie publique :

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels,
- 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 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 en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,~~
- La hauteur totale de la clôture est fixée à **1,60 m 2,00 m maximum.** ~~La hauteur du muret est limitée à 0,70 m.~~

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par des murets **ou murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 m**, surmontés **éventuellement** d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, **doublés ou non d'une haie vive**.
  - Soit d'une haie champêtre d'essence locales, doublées ou non d'un grillage.
- **Les murs pleins sont interdits.**

**11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Les citernes non enterrées 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),
- 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. »

## 4. AUTORISER L'ACTIVITE D'EXTRACTION DE GRANULATS

---

### **CARACTERE DE LA ZONE AGRICOLE**

« 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 **Ai** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein.

La zone A comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme. »

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

#### **« 2.1. Rappels**

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles,
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.
- 3- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme, le camping à la ferme, liés à

une exploitation agricole,

- 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 aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration si ils sont accessoires à l'exploitation agricole.
- Au sein du secteur protégé identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol tel que figurant au plan graphique sont seuls autorisés :
  - les carrières
  - les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles
  - les activités d'extractions de granulats. »

#### **CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE**

« La zone N concerne les terrains de Seignelay 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,
- \* soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- \* soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur **Nb** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Moulin,
- un secteur **Nbi** qui identifie un groupement de constructions existantes isolées, d'habitation et d'activités au lieu-dit le Haras et le Moulin. L'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- des secteurs **Nc et Nci** qui correspondent au périmètre rapproché des captages du puits des Grands Prés, et du puits des Prés de la Rivière, l'indice « i » indique les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nl** correspondant aux activités de loisirs, sportives et culturelles,
- un secteur **Nj** qui identifie les jardins et les vergers où la construction d'abris est autorisée.
- un secteur **Ni** soumis aux risques d'inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la vallée du Serein,
- un secteur **Nd** qui identifie des terrains pour la réalisation d'une déchetterie.

La zone N comprend également un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au regard de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme. »

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

##### **« 2.1. Rappels**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),
- 2 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

**Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nbi, Nc, Nci, Nj, Nl, Nd et Ni :**

- Le confortement, la réhabilitation et les modifications des bâtiments existants,
- La reconstruction effectuée sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec

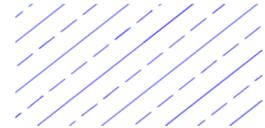
le risque inondation est autorisée à condition d'aménager le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connue, de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale et de ne pas créer de logement supplémentaire.

- \* Les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et collectif.
  - Au sein du secteur protégé identifié en raison de la richesse du sol et du sous-sol tel que figurant au plan graphique sont seuls autorisés :
    - les carrières
    - les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles
    - les activités d'extractions de granulats. »

#### « TITRE VII – SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL

##### CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit d'un secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol au sein duquel seuls sont autorisées les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles et les activités d'extractions de granulats.



##### Article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- 3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

L'insertion de ce titre nécessite la mise à jour du numéro des titres suivants.

**« TITRE VIII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS »**

**« TITRE ~~VIII~~ IX - ANNEXES »**

## CHAPITRE 6 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

---

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SEIGNELAY, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2007. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, et notamment en ce que les modifications ne changent pas la délimitation globale des zones et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces dernières (aspect extérieur principalement).

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel de SEIGNELAY, en dehors du bourg depuis le PLU de 2007. Tous les projets d'urbanisation mis en œuvre sur le territoire ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part les changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2007.

Il est rappelé que la présente révision à modalités simplifiées porte sur l'adaptation réglementaire des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que sur l'identification d'un secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (qui n'est pas une obligation de faire mais qui permet juste d'ouvrir la possibilité d'implanter un projet de carrière sur le territoire).

En conclusion, les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée en 2007. Au contraire, les modifications réglementaires apportées aux zones urbaines et à urbaniser contribuent dans leur ensemble à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants :

- Les garde-fous apportés en matière de préservation des vues entre riverains ne sont pas de nature à bouleverser l'aspect architectural du bourg et contribuent plus globalement à favoriser l'ensoleillement des constructions et à réduire les conflits de voisinage.

- La complétude du règlement au regard des prescriptions en matière de stationnement vise à réduire le stationnement sur le domaine public et par conséquent, à réduire les risques d'insécurité et les problèmes d'engorgement des voies que cela pouvait engendrer.
- La modification des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions s'est faite dans le respect de l'architecture actuelle, les modifications apportées permettant un assouplissement et une prise en compte de l'évolution des composantes architecturales tout en préservant celles contribuant à la qualité de vie et à l'identifiée de SEIGNELAY.

Il est rappelé que la délimitation d'un secteur à protéger, et les modifications réglementaires attachées, ne constituent en rien une obligation de faire, il s'agit d'un encadrement réglementaire qui permet la réalisation d'une activité d'extraction de granulats. Les incidences et mesures compensatoires éventuelles devront être traitées et définies dans le cadre de l'étude d'impact nécessaire.

En tout état de cause, la délimitation du secteur prend en compte l'intérêt écologique et paysager des rives du Serein en limitant l'emprise du secteur de sorte que les ripisylves du canal de dérivation et du Serein (qualifié d'habitat d'intérêt communautaire) soient préservées. Le secteur n'est pas localisé sur un espace remarquable ou sur l'emprise d'une zone humide.

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU (2007), les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal de SEIGNELAY. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

Les modifications apportées aux zones urbaines et à urbaniser ne sont pas de nature à impacter les corridors ou réservoirs de biodiversités identifiés à travers le SRCE, puisque les modifications réglementaires sont limitées à des zones constructibles.

S'agissant du secteur à protéger pour des raisons liées à la richesse du sol et du sous-sol, il est précisé que ce dernier est concerné par :

- les continuums des sous-trame Forêts, Prairies-Bocage et Plans d'eau et Zones Humides

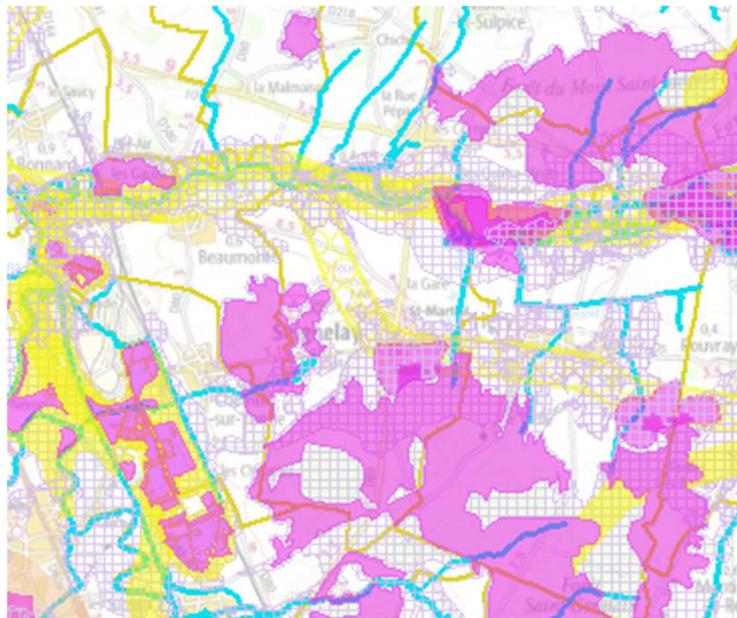
Il s'agit de l'espace accessible, à partir des réservoirs de biodiversité, au groupe d'espèces associé à une sous-trame. Un continuum comprend les réservoirs de biodiversité et une enveloppe, d'une largeur

variable, correspondant à la distance maximale qui peut être parcourue par les espèces virtuelles (calculée en fonction du coût de résistance des différents types de milieux traversés).

- le corridor linéaire à remettre en bon état de la sous-trame Prairie-Bocage et à préserver de la sous-trame Plan d'eau et Zones Humides

C'est une voie de déplacement potentielle empruntée par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité et passant par les milieux les plus favorables possibles. La largeur des corridors représente leur hiérarchisation : plus ils sont larges, plus ils sont valides à l'échelle régionale.

- le milieu humide associé au cours d'eau à préserver de la sous-trame Eau.



Carte 11 : Sous-trame présentes sur Seignelay – Source SRCE

Il est précisé que la localisation de ces éléments s'est effectuée au niveau régional et qu'une lecture et adaptation aux contraintes et contexte environnementaux de la Commune est un préalable à sa prise en compte. Ainsi, des études environnementales menées sur le territoire courant 2016 ont permis de conclure que :

- Le site n'était pas concerné par une Zone Humide et donc exclu de la sous-trame Eau.
- Les continuums définis sont préservés via un maintien de la ripisylve, le tracé de ces continuums s'appuyant sur la bande herbacée préservée qui borde le canal de dérivation du Serein.
- A l'échelle locale, le corridor identifié par le SRCE n'est pas impacté puisque ce dernier est situé en bordure Sud de la ripisylve et que l'emprise du secteur s'inscrit sur des terres agricoles d'exploitation intensive où se développe une faune inféodée à ce type de milieu et qui pourra s'acclimater facilement.

A terme, l'ouverture de la carrière (et la création d'un plan d'eau) permettra d'étendre le continuum aquatique et de renforcer le corridor de zone humides tout en réduisant le continuum agricole au sein duquel le projet est entièrement intégré.

Pour conclure, les modifications apportées au PLU, même si elles participent à modifier le règlement et les plans graphiques, ne sont pas de nature à impacter l'environnement.

## Table des illustrations

---

### Figures

Figure 1 : Evolution de la population – INSEE RP2013.....	21
Figure 2 : Indicateurs démographiques – INSEE RP2013 .....	22
Figure 3 : Population par grande tranche d'âge et évolution de la taille des ménages – INSEE RP2013 22	
Figure 4 : Evolution du nombre de logements par catégorie – INSEE RP2013.....	23
Figure 5 : Equipements automobile des ménages – INSEE RP2013 .....	23
Figure 6 : Répartition de la population active par type d'activité – INSEE RP2013.....	24
Figure 7 : Nombre d'entreprise par secteur d'activité – INSEE RP2013.....	24

### Cartes

Carte 1 : Localisation du site d'implantation – Source Fond de plan IGN fourni par la Commune .....	6
Carte 2 : Localisation du site d'implantation – Source PLU DE SEIGNELAY .....	7
Carte 3 : Enjeux de biodiversité et milieux naturels dans l'Yonne – Source SRCE.....	8
Carte 4 : Enjeux eau et milieux aquatiques dans l'Yonne – Source SRCE.....	8
Carte 5 : Synthèse des enjeux environnementaux dans l'Yonne – Source SRCE .....	9
Carte 13: Extrait de la carte des zones inondables du Serein à Seignelay .....	26
Carte 16 : Localisation du projet par rapport aux zones humides (inventaire DREAL) .....	27
Carte 30 : Diagnostic écologique du site – Source Etude environnementale - Commune.....	29
Carte 31 : EVOLUTION DU ZONAGE AVANT (gauche) – APRES (droite).....	30
Carte 32 : EVOLUTION DU ZONAGE AVANT (gauche) – APRES (droite).....	30
Carte 33 : Sous-trame présentes sur Seignelay – Source SRCE.....	47