

Pièce jointe n°4

Compatibilité avec les règles d'urbanisme

Version du 27 juin 2022

SOMMAIRE

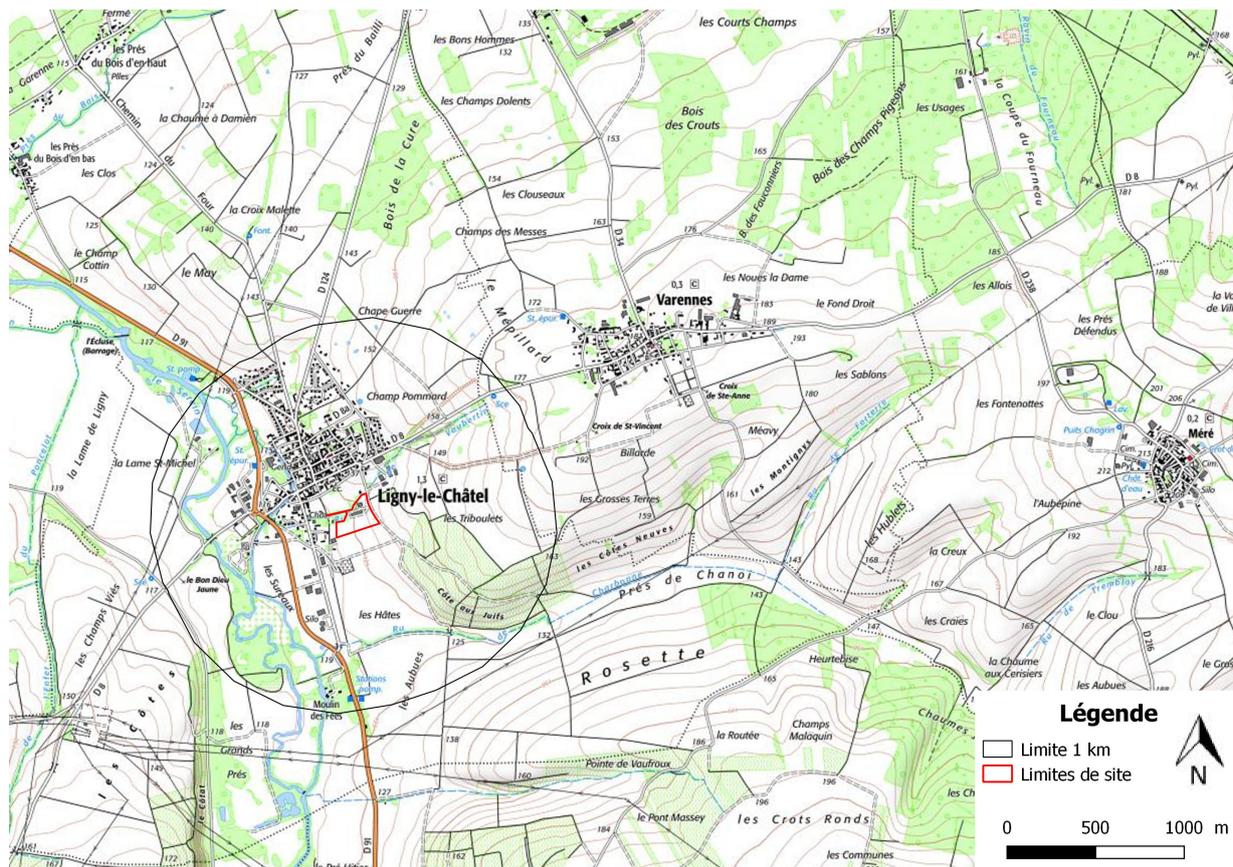
1	IMPLANTATION / ACCES.....	3
1.1	Situation.....	3
1.2	Accès.....	3
2	SITUATION CADASTRALE	4
3	ETAT DES SURFACES	5
4	AFFECTATION DES ABORDS.....	6
5	SITUATION VIS-A-VIS DES DOCUMENTS D'URBANISME.....	7
5.1	Plan local d'urbanisme.....	7
5.2	Compatibilité de l'activité avec le règlement du PLU	8

1 IMPLANTATION / ACCES

1.1 Situation

L'établissement est implanté sur la commune de Ligny le Chatel dans le département de l'Yonne (89).

Le plan de situation est le suivant : (voir aussi PJ 2).



Les coordonnées Lambert 93 de l'établissement (entrée du site chemin de Méré) sont les suivantes :

- X = 756 935 m ;
- Y = 6 755 518 m ;
- Altitude moyenne : 131 m.

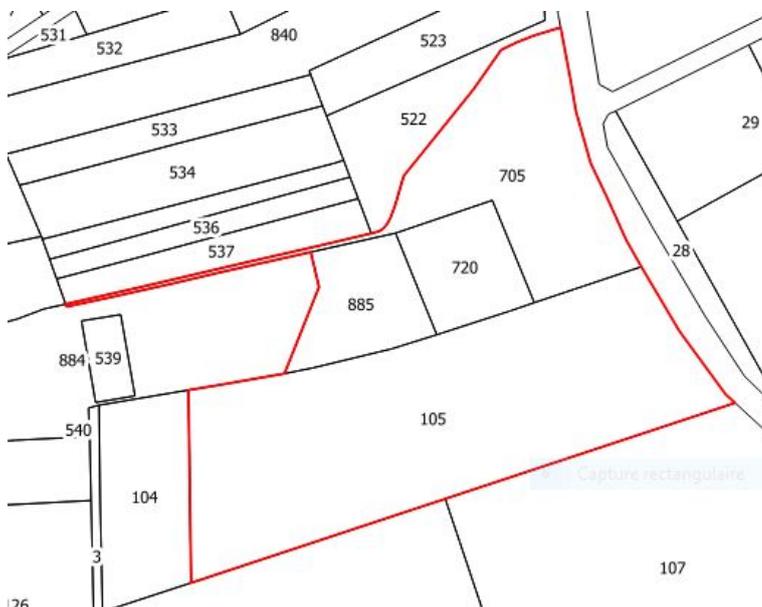
1.2 Accès

L'établissement est accessible depuis la RD91, puis l'avenue de Chablis, la RD8 (rue des Fossés) puis le chemin de Méré.

2 SITUATION CADASTRALE

Les parcelles cadastrales occupées par l'établissement sont les suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Superficie en m ²
Ligny le Chatel	AO	885	2 609
	AO	705	6 958
	AO	720	2 300
	YE	105	17 416
Total			29 283 m²



L'extrait du plan cadastral est le suivant :



Le propriétaire des terrains est la société FRANCOIS MARTENOT.

3 ETAT DES SURFACES

L'emprise globale de l'établissement est décrite ci-après.

Terrain de superficie totale 29 283 m² dont :

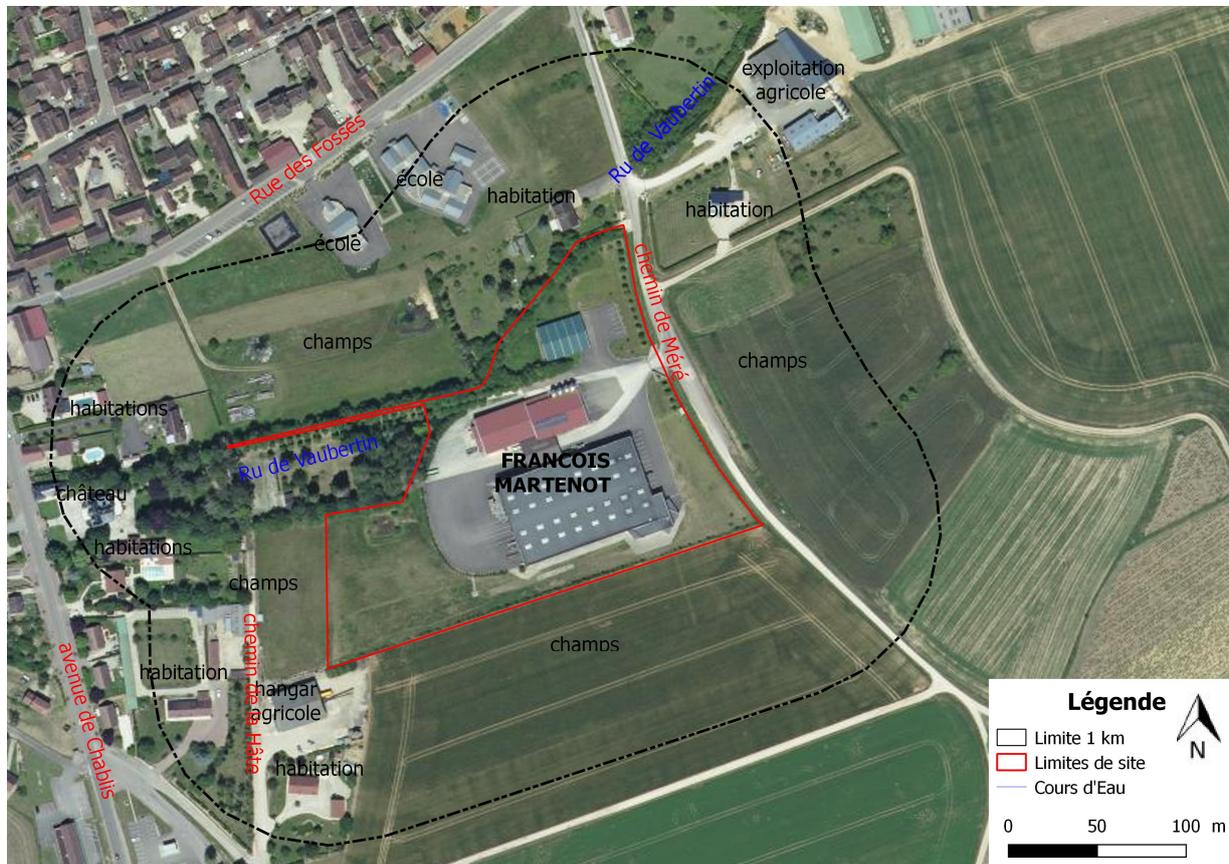
- **Zones imperméabilisées : environ 13 530 m² dont :**
 - Bâtiments (toitures) : 6 370 m² ;
 - Voiries : 7 160 m² ;
- **Zones non imperméabilisées : environ 15 753 m² dont :**
 - Espaces verts : 15 118 m² ;
 - Voie en concassé au sud du bâtiment principal : 635 m².

La vue des surfaces imperméabilisées est la suivante :



4 AFFECTATION DES ABORDS

La vue des abords est la suivante : (Voir aussi le plan des abords en PJ 2).



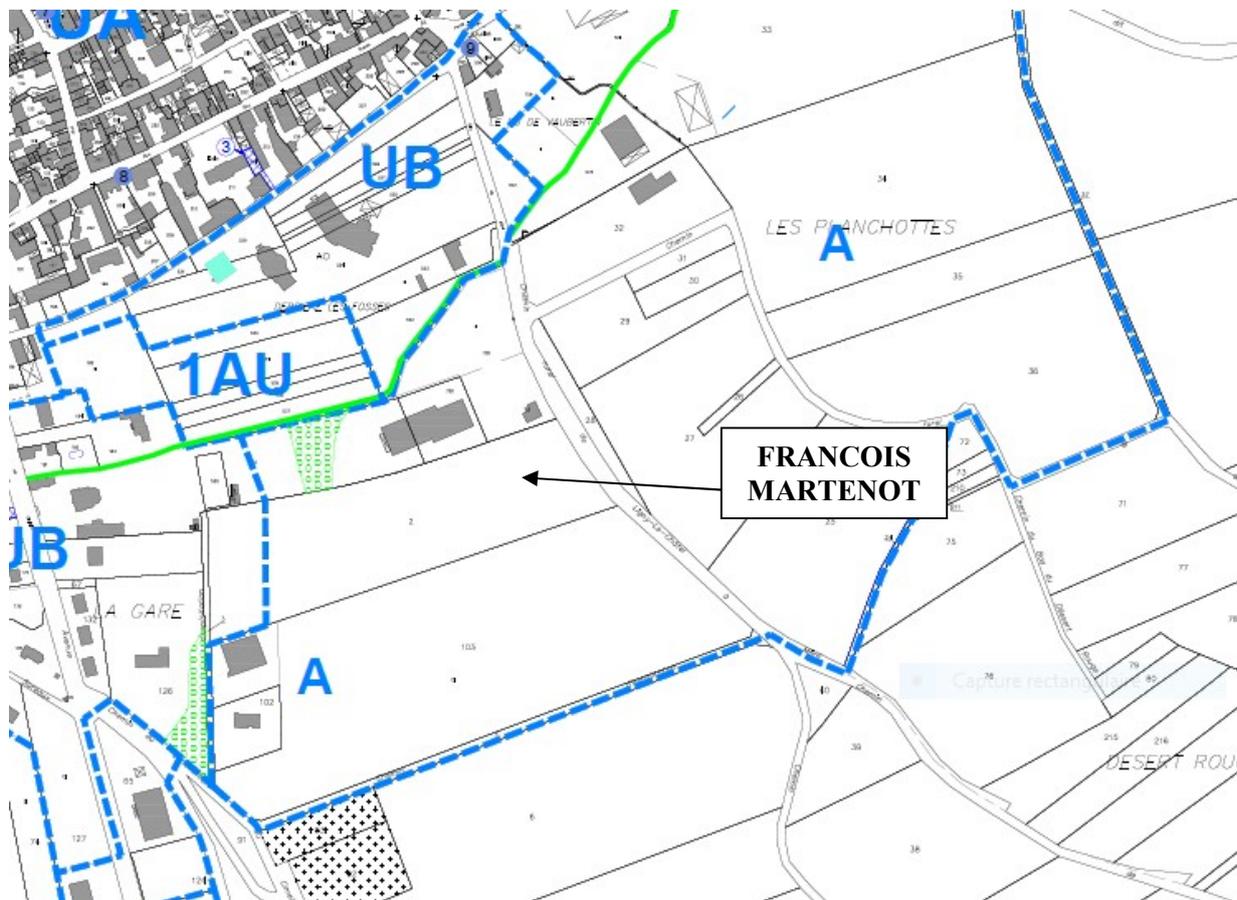
L'affectation des abords de l'établissement est la suivante :

- Au Nord :
 - En bordure du site : le Ru de Vaubertin
 - Une habitation (90 m) ;
 - Des terrains agricoles ;
 - L'école primaire (110 m).
- A l'Ouest :
 - Une parcelle agricole ;
 - Des habitations (175 à 190 m) ;
 - Un hangar agricole ;
 - Un château (220 m).
- Au Sud : des parcelles agricoles ;
- A l'Est :
 - La voie d'accès au site : le Chemin de Méré ;
 - Des parcelles et les bâtiments d'une exploitation agricole ;
 - Une habitation (120 m).

5 SITUATION VIS-A-VIS DES DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 Plan local d'urbanisme

La commune de Ligny le Chatel dispose d'un PLU approuvé le 21/12/2009. L'extrait du PLU avec la localisation de l'établissement est la suivante :



L'établissement est localisé en « zone A » qui concerne « les terrains de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

5.2 Compatibilité de l'activité avec le règlement du PLU

Le règlement du PLU a été consulté. L'examen de compatibilité de l'établissement est le suivant :

Prescription	Situation de l'établissement
<p>ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES - Dans la zone A uniquement, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2, - Dans le secteur An uniquement, toutes les constructions.</p> <p>ARTICLE A2 - 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 : - Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ou viticole, - les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole ou viticole, - la reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone, - les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction. - les activités économiques et de tourisme, le camping à la ferme, accessoires à une exploitation agricole, - les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.</p>	<p>L'établissement est localisé en zone A du PLU.</p> <p>L'établissement FRANCOIS MARTENOT exerce une activité de vinification et de mise en bouteille de vins en lien direct avec les activités agricoles.</p> <p>CONFORME</p>
<p>ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures</p>	<p>L'établissement est accessible depuis la route du Méré.</p>

Prescription	Situation de l'établissement
<p>ménagères, etc.</p> <p>3.1. Accès et voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. 	<p>CONFORME</p>
<p>ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>4.1. Dispositions techniques</p> <p><u>4.1.1.- Alimentation en eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. - Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur <p><u>4.1.2.- Assainissement</u></p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.</p> <p>Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs</p>	<p>L'établissement est raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>CONFORME</p> <p>L'établissement est raccordé au réseau public d'assainissement de la commune.</p> <p>CONFORME</p> <p>L'établissement est raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>CONFORME</p>

Prescription	Situation de l'établissement
<p>et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés</p> <p>4.2. Electricité et téléphone L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.</p>	
<p>ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.</p>	<p>L'établissement ne dispose pas de dispositif d'assainissement non collectif. CONFORME</p>
<p>ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées : - à 25 m minimum de l'axe de la R.D. 91, - à 10 m minimum de l'axe de la RD 8, - à 10 m minimum de l'axe de la RD 124. Le long des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement.</p>	<p>L'implantation des constructions de l'établissement par rapport aux voies et emprises publiques est conforme. CONFORME</p>
<p>ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions seront implantées : - Soit sur une limite séparative, - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives : la construction doit être implantée avec un retrait minimum</p>	<p>L'implantation des constructions de l'établissement par rapport aux limites séparatives est supérieure à 5 m ou à la hauteur des bâtiments divisée / 2. CONFORME</p>

Prescription	Situation de l'établissement
par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5 mètres (H/2 ≥ 5 mètres min).	
<p>ARTICLE A8 - 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</p> <p>ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL Article non réglementé</p>	SANS OBJET
<p>ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder : - 13 mètres pour les constructions à usage d'habitation, - 15 mètres pour les constructions à usage d'activités.</p> <p>10.2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de présent article les équipements d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	Les constructions de l'établissement ont une hauteur inférieure à 15 m. CONFORME
<p>ARTICLE A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>11.1. Dispositions Générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante. - Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...), ainsi que les styles de construction « contemporaine » incompatible avec le site, sont interdits. - Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. - Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les clôtures uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre 	L'aspect général des constructions respecte les prescriptions du présent article. CONFORME

Prescription	Situation de l'établissement
<p>cuite, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables. <p>11.2. Toitures</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La toiture des bâtiments principaux doit être constituée de versants d'une pente comprise entre 40° et 60°. - Les couvertures doivent être de ton rouge vieilli ou flammé à brun. - Les toitures à un pan sont interdites : - sauf cas d'agrandissement de ce bâtiment, - sauf adjonction à ce bâtiment. - 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. - Les toitures "terrasse" pourront être autorisées si cet élément est justifié par le parti architectural retenu ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie tels que les capteurs solaires <p>Pour les constructions annexes (garages, vérandas ...) de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. <p>Dans ce cas, la pente et les pans ne sont pas réglementés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à un pan sont interdites, - La toiture des annexes doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé. <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...) - La toiture des bâtiments d'activités doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé. - L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée. <p>11.3. Murs / revêtements extérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	

Prescription	Situation de l'établissement
<p>- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit constitués avec des matériaux naturels ou moulés avec parements destinés à rester apparents, - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...). <p>- Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les enduits blancs purs, de couleur violente ou discordante, - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., - les bardages en tôle ondulée, - les plaques de ciment ajourées dites décoratives, <p>- Les imitations de matériaux naturels.</p> <p>Pour les bâtiments d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles), - Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage, - Les couleurs des bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige. <p>11.4. Clôtures en bordure des voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 que la propriété et dans le voisinage immédiat, - Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). - Les clôtures doivent être constituées : - soit d'une haie champêtre d'essences locales, - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie. - La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum. <p>11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. - Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les 	<p>Le site est clos en totalité (clôture ou mur de séparation).</p> <p>Pas de citerne de combustible sur le site.</p>

Prescription	Situation de l'établissement
<p>murs).</p> <p>- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.</p>	
<p>ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>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.</p>	<p>L'établissement dispose de places de stationnement en dehors des voies publiques. CONFORME</p>
<p>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.</p> <p>- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas.</p> <p>- Concernant les éléments de paysage identifié (Art. L.123-1, 7°) par les symboles :</p> <p>Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus doit faire l'objet d'une remise en état (replantation). Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.</p>	<p>L'établissement dispose d'espaces verts. CONFORME</p>
<p>ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>SANS OBJET</p>