

DÉPARTEMENT DE L'YONNE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'ORÉE DE PUISAYE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

**DE CHEVILLON, PRUNOY
ET VILLEFRANCHE-SAINT-PHAL**

REGLEMENT LITTERAL

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 11 MARS 2014

Pour en faciliter la compréhension, ce document doit être reproduit en totalité

Étude réalisée par le groupement :

David Borgobello architecte, urbanisme, paysage, mandataire, 60, rue des Orteaux, 75020 Paris

Attitudes urbaines, 103, rue La Fayette, 75010 Paris

Cabinet Avice (Philippe Avice) architecte-urbaniste, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris

Atelier de l'Isthme paysagistes et urbanistes, 7, place de la mairie, 91800 Brunoy

Sommaire

Rappels page 5

Mode d'emploi page 10

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) page 12

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) page 21

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) page 29

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N) page 38

Annexe 1 : Végétaux conseillés page 45

Annexe 2 : Lexique page 50

Annexe 3 : Schémas et figures page 54

RAPPELS

Portée du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) vise les occupations et utilisations du sol soumises à l'accomplissement de formalités préalables (permis d'aménager, de démolir, de construire, etc.) au titre du Code de l'urbanisme (CU) mais aussi celles qui en sont dispensées. En effet, selon l'article L123.5 du CU, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Commentaires : L'énumération très imprécise de l'article L. 123-5 permet donc de soulever la question des utilisations du sol qui peuvent être légalement interdites ou conditionnées par le PLU (articles 1 et 2 du règlement). En effet, le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les activités. L'article L123.1 du Code l'Urbanisme indique que le PLU peut notamment « préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées » ou « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Dans ces conditions, et considérant que les articles 1 et 2 sont facultatifs, il a été choisi de réglementer principalement les constructions (« occupation des sols ») selon leur destination ou nature, et, dans quelques cas particuliers, des activités et usages selon leur nature (de manière directe ou indirecte).

Les constructions sont caractérisées selon les catégories de destination et de nature suivantes :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- les commerces ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Champ d'application réglementaire

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles suivants :

- Article R111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-21 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent sans préjudice d'autres prescriptions du Code de l'urbanisme (liste non exhaustive) :

- Article L111-4 : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
- Article L111-6 : les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.
- Article L421-6 : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé

ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques concernant notamment (liste non exhaustive):

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol ;
- le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les droits des tiers ou particuliers issus du Code Civil ;
- le Règlement Sanitaire Départemental et arrêtés modificatifs.

Exemple de l'article 671 du Code Civil : il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Commentaires : pour les plantations de moins de 2 mètres de haut, recul de 0,5 m. vis-à-vis de la limite séparative ; pour les plantations de plus de 2 mètres de haut, recul de 2 mètres minimum vis-à-vis de la limite séparative.

Exemple d'un autre article du Code civil : les vues sur les propriétés voisines doivent respecter des distances légales : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Les surfaces bâties implantées en limite séparative ne doivent comporter ni vues droites ni vue obliques. Les jours sont autorisés sous conditions.

Précision

Article R123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Adaptations - dérogations

- Article L123.1.9 du Code de l'Urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Article L123.5 du Code de l'Urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5/7e du CU

Article R421-17 du Code de l'Urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...), les travaux exécutés sur des constructions existantes (...) et les changements de destination des constructions existantes suivants : (...) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123.1 (7° de l'article L.123-1-5 au 31/11/2011), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Espaces boisés classés

Article L130.1 du Code de l'Urbanisme - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (...). Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable (...).

Orientations d'aménagement et de programmation

Article L123.5 du Code de l'Urbanisme : Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou

sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Inondations de la Chanteraine et ses affluents

Le risque d'inondation est présent dans la vallée. Ce risque inondation peut être évalué d'après la carte des Plus Hautes Eaux Connues réalisée par la DIREN Ile de France en 2006. Les zones inondables sont reportés pour information sur les plans de zonage du PLU. Ce report est approximatif. Tout demandeur doit ainsi prendre l'attache de la collectivité concernée afin de connaître les prescriptions applicables au titre du plan des Plus Hautes Eaux Connues et du risque d'inondation.

Permis de démolir

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans le champ de visibilité d'un monument historique (R421-28) et dans les parties de territoire où la collectivité a décidé de soumettre les démolition à autorisation.

Ouvrages de transport d'électricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HBT (tension supérieure à 50 kV). Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, dans le champ de visibilité d'un monument historique (R421-12) et dans les parties de territoire où la collectivité a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Date de référence

Il est précisé que les constructions et installations dites « bâtiments existants » dans le présent règlement s'entendent existants à la date d'approbation du PLU.

MODE D'EMPLOI

Le règlement

Le règlement se compose de plusieurs pièces :

- les plans de zonage ;
- les prescriptions écrites (le présent document).

Plans de zonage

Le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est divisée en secteurs suivant des différences réglementaires voulues. Il y a ainsi des secteurs Ua, Ub, Uc, etc. pour les zones U et ainsi de suite pour les autres zones.

Les contours des zones et secteurs sont déterminés sur les plans de zonage qui peuvent aussi comporter :

- les espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, etc. à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123.1.5 7e du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-11 8° du Code de l'Urbanisme ;
- le recul minimum que tout édifice ou construction doit suivre au titre des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'interdiction de création d'accès véhicule au titre des conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- dans les zones A, les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (R123-12)

Les plans de zonage comportent à titre informatif :

- les zones des plus hautes eaux connues établie par la DIREN Ile de France (se reporter au plan spécifique en annexe du plan local d'urbanisme) ;
- les limites communales ;
- les cimetières, les lieux de culte ;
- une distance de 100 mètres aux abords des stations d'épuration ;
- les courbes de niveau donnant des indications sur le relief ;
- les plans d'eau repérés, les bois repérés, etc.

Les plans de zonage sont établis sur le fond de plan cadastral vectorisé fourni par le maître d'ouvrage. Pour information, y ont été reportés les constructions projetées ou en cours d'édification ainsi que les modifications parcellaires connues par les communes, de 2009 à 2013.

Prescriptions écrites

Chaque zone dispose d'un corps de règles. Le présent document comporte ainsi quatre chapitres distincts :

- chapitre 1 - dispositions applicables aux zones urbaines (U) ;
- chapitre 2 - dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) ;
- chapitre 3 - dispositions applicables aux zones agricoles (A) ;
- chapitre 4 - dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

Au sein d'une même zone, les règles peuvent être différentes selon qu'elles s'appliquent à tel ou tel secteur.

Le présent document comporte aussi plusieurs cadres relatifs aux rappels, au mode d'emploi et aux annexes suivantes :

- végétaux conseillés (il y est fait renvoi aux articles 13 de chaque zone) ;
- lexique (les mots ou groupe de mots figurant dans le lexique sont suivis d'un astérisque) ;
- schémas et figures (il y est fait renvoi pour certaines règles dans le but d'en simplifier la compréhension).

Le texte en italique correspond à des commentaires et rappels. Il n'a donc pas de valeur réglementaire dans le PLU.

Nature des règles

Les quatre chapitres sont structurés de la même manière, selon les articles numérotés 1 à 16 :

- 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics
- 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9 : Emprise au sol des constructions
- 10 : Hauteur maximale des constructions
- 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12 : Aires de stationnement
- 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- 14 : Coefficient d'occupation des sols
- 15 : Performances énergétiques et environnementales
- 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U est urbanisable immédiatement, en respectant le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation.

- *Le secteur Ua comprend les zones urbaines mixtes desservies par un réseau d'assainissement collectif. Il s'agit des bourgs et de leurs extensions récentes.*
- *Le secteur Ub comprend les zones urbaines à dominante d'habitat. Il s'agit de hameaux en assainissement individuel ou collectif, où des possibilités de densifier le tissu urbain sont possibles.*
- *Le secteur Uc comprend une zone urbaine spécialisée pour l'accueil d'activités.*

Des terrains ou parties de terrains peuvent supporter un risque d'inondation, à l'intérieur des périmètres des plus hautes eaux connues (PHEC) et ailleurs où le caractère inondable n'est pas nécessairement évalué. Le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité afin de connaître les prescriptions applicables au titre du plan des PHEC et du risque d'inondation plus généralement.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

- Dans les secteurs Ua et Ub, les constructions et installations destinées à l'industrie sont interdites.
- Dans le secteur Uc, les constructions et installations destinées à l'habitat à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
- Dans les secteurs Ua et Ub, les installations présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens sont interdits.

Installations et aménagements

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites.
 - Les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction sont interdits.
 - Les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.
-

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** ;
- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;

Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situés en secteur **Ua, Ub, AUa, AUb, Ab** ou **Nb**.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont à admis à condition :

- de ne pas présenter une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- de ne pas contribuer à une détérioration certaine du milieu naturel et de la biodiversité ;
- de ne pas contribuer à l'augmentation des risques de ruissellement et d'inondation ;
- d'être conformes à toute réglementation et prescriptions relatives au risque inondation et de ruissellement.

De plus, ces affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils relèvent d'un des cadres suivants :

- l'exploitation agricole et forestière ;
- l'édification de constructions et installations autorisées ;
- la prise en compte de risques technologiques ou naturels ;
- la limitation de nuisances olfactives ou sonores.

Les aires de stockage de matériels et matériaux sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- qu'elles ne contribuent pas à une détérioration certaine du milieu naturel et de la biodiversité ;
- que des mesures soient prises si nécessaire pour éviter toute pollution du sol, du sous-sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises si nécessaire pour éviter les nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- qu'elles soient nécessaires à une activité.

Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, ces aires sont couvertes.

Exceptions

Les règles de l'article U2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Risque d'inondation

En zone inondable, toutes dispositions doivent être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article U3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Gabarit des voies nouvelles

La largeur de l'emprise publique des nouvelles voies de desserte carrossables ouvertes au public en permanence doit être supérieure à 8 mètres.

Dans le secteur Uc

Dans le secteur **Uc**, l'aménagement de tout nouvel accès privatif pour les véhicules motorisés depuis la route départementale n° 943 est interdit.

Desserte insuffisante

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accessibilité

Toutes les voies, y compris les voies nouvelles privées, doivent être conformes aux normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Rappel : terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Article U 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et pluviales, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Raccordement aux réseaux publics

Tout raccordement aux réseaux publics nécessite une autorisation du gestionnaire du réseau.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux collectifs doivent être implantés sous les futures emprises publiques ou collectives.

Eaux pluviales

Dans l'emprise du terrain, le dispositif de collecte des eaux pluviales des surfaces rendues étanches par l'opération est obligatoire. Il doit être distinct du dispositif de collecte des eaux usées.

Si un réseau public de récupération des eaux pluviales existe en bordure du terrain, il est obligatoire d'y faire raccorder le dispositif de collecte des eaux pluviales propre au terrain, sauf s'il est réalisé sur le terrain un dispositif de récupération, d'infiltration ou de tamponnement suffisamment dimensionné pour assurer une gestion autonome. Ce dernier est obligatoire en l'absence de réseau public en bordure de terrain. Le dispositif peut être conjoint à plusieurs terrains dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Electricité et téléphone

Les câbles d'alimentation en électricité, les câbles de téléphone et de télécommunication doivent être conduits, sur l'emprise du terrain, par réseau souterrain, sauf impossibilité technique ou dispositions contraires dans une autre réglementation en vigueur.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations des constructions

Le long des voies, les constructions devront être implantées :

- soit à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement de fait ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies privées ou publiques.

Dans le secteur Ue

Le long de la route départementale n°943, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n° 943.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux.

Implantation sur le domaine public

Les constructions et aménagements sont interdits sur les emprises publiques, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le gestionnaire de l'emprise publique.

Implantation au droit de l'accès des véhicules

Au droit de l'accès des véhicules au terrain la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à 6 mètres, sur une largeur minimale de 3 mètres, sauf si la construction jouxte la limite de la voie privée ou publique (*voir illustration en annexe*).

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle (*par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 2 mètres de la limite de l'emprise publique peut être admise selon le même retrait*).

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux. Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait avec une distance minimale de 0,5 mètre.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, y compris dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements et pour lesquelles est prévue une division en jouissance ou en propriété, doivent être soit accolées soit distantes d'au moins 3 mètres, sauf pour les infrastructures. Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.

Dans les secteurs Ua et Ub,

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Uc,

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc,

Le dépassement de ces hauteurs n'est possible que dans les cas suivants :

- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;
- s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant ;
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante, à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante ;
- s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (*garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.*) ;
- s'il s'agit d'aménagements, d'équipements ou d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques (*château d'eau, pylône, antenne, etc.*).

Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale

Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, les constructions doivent avoir des formes simples en rapport avec le bâti traditionnel local.

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe faîtière. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 40 et 50 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture doivent avoir des proportions plus hautes que large. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, l'aspect des revêtements de toiture doit être sobre et similaire à celui résultant de l'utilisation de tuiles en terre cuite de types plates petit moule, plates à écailles, mécaniques plates à emboîtement, d'ardoises ou de zinc.
- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (brun foncé, marron), de l'ardoise (bleu marine) ou du zinc (gris). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les parements de toitures tuiles à petit moule, ou similaire.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les bâtiments annexes doivent être couverts d'un matériau similaire à la construction principale.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges et d'ocres rouges.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (brun, gris, noir, kaki...) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocres brun-rouges et ocres rouge).
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.
- Les coffrets de volets roulants vus depuis l'espace public sont assortis à la teinte de la façade et ne débordent pas de la façade.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides, plutôt claires et grisées.

Inscription au terrain et aménagement des abords

Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.

Une implantation différente est possible pour favoriser la performance énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables dans la construction.

Dans tous les cas, les situations en déblais seront préférables à celles en remblais. Les talus consécutifs de remblais ou déblais sont végétalisés.

Les déblais et remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements doivent avoir un aspect sobre et être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton de petite dimension.

La hauteur des soutènements verticaux édifiées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, n'excède pas 2,60 mètres de hauteur mesurée du côté tiers, et 3 mètres dans les autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.

Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites d'emprise publique et séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Exceptions

Des règles d'aspect ou de volumétrie différentes que celles évoquées ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
- l'adéquation correcte du bâti à un terrain dont la pente est supérieure à 5 % ;
- la création d'annexes au bâti existant ou l'extension du bâti existant pour viser à l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- les travaux de rénovation à l'identique ;
- les aménagements, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques.

Interdictions

Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue localement sont interdites (*par exemple un chalet montagnard*).

Implantation et aspect des clôtures

Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, les clôtures bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :

- un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
- un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;
- une grille ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur ne peut excéder deux mètres.

La hauteur des clôtures se mesure du côté tiers à partir du niveau du sol existant avant les travaux. La limite du terrain est marquée par une boutisse minérale arasée au niveau du sol. Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, la ligne de pente de l'arase supérieure de la clôture doit être parallèle à l'altimétrie de l'emprise publique au droit de la clôture. Dans le cas contraire, l'arase supérieure doit être strictement horizontale. Les redents doivent être justifiés pour des motifs architecturaux et paysagers.

La clôture et les façades du bâti implantées en limite de l'emprise publique doivent avoir un aspect homogène. Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.

Dans les secteurs Ub

Si un portail permettant l'accès des véhicules est créé, il doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

Article U 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur le terrain.

Dans les secteurs Ua

Pour les constructions neuves, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Dans les secteurs Ub

Pour les constructions neuves, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins un des emplacements est réalisé en dehors du clos.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Les végétaux sont choisis en majorité parmi la liste des essences végétales recommandées en annexe du présent règlement.

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser

Tout projet d'aménagement et de construction d'un terrain comprenant ou bordant un élément répertorié en application de l'article L123.1.5 7e du Code de l'Urbanisme doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. A défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone AU est une zone pas ou peu équipée, réservée à l'urbanisation future, sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation. Les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure sont exclues

- Le secteur **AUa** est destiné à l'urbanisation future à court terme, à vocation principale d'habitat.
- Le secteur **AUb** est destiné à l'urbanisation future à long terme, à vocation principale d'habitat.
- Le secteur **AUc** est destiné à l'urbanisation future à court terme, à vocation principale d'activités.

Des terrains ou parties de terrains peuvent supporter un risque d'inondation, à l'intérieur des périmètres des plus hautes eaux connues (PHEC) et ailleurs où le caractère inondable n'est pas nécessairement évalué. Le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité afin de connaître les prescriptions applicables au titre du plan des PHEC et du risque d'inondation plus généralement.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

- Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **AUb**, les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **AUc**, les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, et à l'exploitation agricole et forestière sont interdites ;
- Dans les secteurs **AUa**, les installations présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens sont interdits.

Installations et aménagements

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites.
- Les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction sont interdits.
- Les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs AUa et AUc.

Les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** ;
- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique ;
- de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;

Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situés en secteur Ua, Ub, AUa, AUb, Ab ou Nb.

Dans les secteurs AUb

Les constructions et installations suivantes sont autorisées, à condition :

- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** et de ne pas compromettre l'urbanisation future de ces zones ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

Dans les secteurs AUa.

Dans le secteur AUa des Huit-Arpents (commune de Villefranche-Saint-Phal), les constructions et installations sont admises à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant au moins 14 logements.

Exceptions

Les règles de l'article AU2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Risque d'inondation

En zone inondable, toutes dispositions doivent être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Desserte insuffisante

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accessibilité

Toutes les voies, y compris les voies nouvelles privées, doivent être conformes aux normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Rappel : terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et

aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Article AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et pluviales, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Raccordement aux réseaux publics

Tout raccordement aux réseaux publics nécessite une autorisation du gestionnaire du réseau.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux collectifs doivent être implantés sous les futures emprises publiques ou collectives.

Eaux pluviales

Dans l'emprise du terrain, le dispositif de collecte des eaux pluviales des surfaces rendues étanches par l'opération est obligatoire. Il doit être distinct du dispositif de collecte des eaux usées.

Si un réseau public de récupération des eaux pluviales existe en bordure du terrain, il est obligatoire d'y faire raccorder le dispositif de collecte des eaux pluviales propre au terrain, sauf s'il est réalisé sur le terrain un dispositif de récupération, d'infiltration ou de tamponnement suffisamment dimensionné pour assurer une gestion autonome. Ce dernier est obligatoire en l'absence de réseau public en bordure de terrain. Le dispositif peut être conjoint à plusieurs terrains dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Electricité et téléphone

Les câbles d'alimentation en électricité, les câbles de téléphone et de télécommunication doivent être conduits, sur l'emprise du terrain, par réseau souterrain, sauf impossibilité technique ou dispositions contraires dans une autre réglementation en vigueur.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées

- soit à la limite de l'emprise publique ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies privées ou publiques.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux.

Implantation sur le domaine public

Les constructions et aménagements sont interdits sur les emprises publiques, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le gestionnaire de l'emprise publique.

Implantation au droit de l'accès des véhicules

Au droit de l'accès des véhicules au terrain la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à 6 mètres, sur une largeur minimale de 3 mètres, sauf si la construction jouxte la limite de la voie privée ou publique (*voir illustration en annexe*).

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux. Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait avec une distance minimale de 0,5 mètre.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, y compris dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements et pour lesquelles est prévue une division en jouissance ou en propriété, doivent être soit accolées soit distantes d'au moins 3 mètres, sauf pour les infrastructures. Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.

Dans les secteurs AUa et AUb,

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur AUc,

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs AUa, AUb et AUc,

Le dépassement de ces hauteurs n'est possible que dans les cas suivants :

- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;

- s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (*garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.*) ;
- S'il s'agit d'aménagements, d'équipements ou d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques (*château d'eau, pylône, antenne, etc.*).

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale

Dans les secteurs AUa, les constructions doivent avoir des formes simples en rapport avec le bâti traditionnel local.

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe faîtière. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 40 et 50 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture doivent avoir des proportions plus hautes que large. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Dans les secteurs AUa et AUb, l'aspect des revêtements de toiture doit être sobre et similaire à celui résultant de l'utilisation de tuiles en terre cuite de types plates petit moule, plates à écailles, mécaniques plates à emboîtement, d'ardoises ou de zinc.
- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (brun foncé, marron), de l'ardoise (bleu marine) ou du zinc (gris). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les parements de toitures tuiles à petit moule, ou similaire.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les bâtiments annexes doivent être couverts d'un matériau similaire à la construction principale.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges et d'ocres rouges.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (brun, gris, noir, kaki...) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge et ocre rouge).
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.

- Les coffrets de volets roulants vus depuis l'espace public sont assortis à la teinte de la façade et ne débordent pas de la façade.

Aspect des menuiseries

- Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides, plutôt claires et grisées.

Inscription au terrain et aménagement des abords

- Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.
- Une implantation différente est possible pour favoriser la performance énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables dans la construction.
- Dans tous les cas, les situations en déblais seront préférables à celles en remblais. Les talus consécutifs de remblais ou déblais sont végétalisés.
- Les déblais et remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements doivent avoir un aspect sobre et être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton de petite dimension.
- La hauteur des soutènements verticaux édifiées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, n'excède pas 2,60 mètres de hauteur mesurée du coté tiers, et 3 mètres dans les autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti. Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites d'emprise publique et séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Exceptions

Des règles d'aspect et de volumétrie différentes que celles évoquées ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
- l'adéquation correcte du bâti à un terrain dont la pente est supérieure à 5 % ;
- la création d'annexes au bâti existant ou l'extension du bâti existant pour viser à l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- les travaux de rénovation à l'identique ;
- les aménagements, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques.

Interdictions

Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue localement sont interdites (*par exemple un chalet montagnard*).

Implantation et aspect des clôtures

Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, les clôtures bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :

- un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
- un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;
- une grille ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur ne peut excéder deux mètres.

La hauteur des clôtures se mesure du côté tiers à partir du niveau du sol existant avant les travaux. La limite du terrain est marquée par une boutisse minérale arasée au niveau du sol, parallèle à l'altimétrie de l'emprise publique au droit de la clôture. Dans le cas contraire, l'arase supérieure doit être strictement horizontale. Les redents doivent être justifiés pour des motifs architecturaux et paysagers. La clôture et les façades du bâti implantées en limite de l'emprise publique doivent avoir un aspect homogène. Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.

Article AU 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur le terrain.

Dans les secteurs AUa

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins un des emplacements est réalisé en dehors du clos.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Les végétaux sont choisis en majorité parmi la liste des essences végétales recommandées en annexe du présent règlement.

Éléments de paysage à préserver ou à valoriser

Tout projet d'aménagement et de construction d'un terrain comprenant ou bordant un élément répertorié en application de l'article L123.1.5 7e du Code de l'Urbanisme doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. A défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- *Le secteur Aa comprend les terres à fort potentiel agronomique et la plupart des sièges d'exploitations agricoles.*
- *Le secteur Ab comprend des habitations situées au cœur des zones agricoles.*
- *Le secteur Ad comprend les terres à fort potentiel agronomique et enjeux de paysages.*
- *Le secteur Ae comprend des équipements situés au cœur des zones agricoles.*
- *Le secteur Af comprend un centre équestre se consacrant à la fois à l'enseignement de l'équitation et à l'hébergement des élèves.*

Des terrains ou parties de terrains peuvent supporter un risque d'inondation, à l'intérieur des périmètres des plus hautes eaux connues (PHEC) et ailleurs où le caractère inondable n'est pas nécessairement évalué. Le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité afin de connaître les prescriptions applicables au titre du plan des PHEC et du risque d'inondation plus généralement.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

- Dans les secteurs **Aa**, **Ab** et **Af**, les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **Ad** et **Ae**, les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **Ab**, les constructions destinées à l'habitat sont interdites, sauf dans les cas énoncés à l'article 2.

Installations et aménagements

- Les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction sont interdits.
- Les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.

Dans les secteurs **Ab**, **Ad** et **Ae**.

Les aires de stockage de matériels et matériaux sont interdites, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs **Ad**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs Aa, Ab, Ad, Ae et Af.

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition qu'ils ne conduisent pas à remettre en cause la vocation agricole de la zone.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

Dans les secteurs Aa et Af

Les constructions et installations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole (*par exemple, la surveillance d'un cheptel*), et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette même exploitation.

Dans les secteurs Aa, Ab, Ae et Af

Les constructions et installations complémentaires à l'exploitation agricole (*camping à la ferme, local destiné à la vente des produits de la ferme...*) sont autorisés à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Dans les secteurs Aa, Ad et Af

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter les éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situés en secteur Ua, Ub, Uc, AUa, AUb, AUc, Ab ou Nb.

Dans les secteurs Aa, Ab, Ae et Af

Les affouillements et les exhaussements de sol sont à admis à condition :

- de ne pas présenter une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- de ne pas contribuer à une détérioration certaine du milieu naturel ;
- de ne pas contribuer à l'augmentation des risques de ruissellement et d'inondation ;
- d'être conformes à toute réglementation et prescriptions relatives au risque inondation et de ruissellement.

De plus, ces affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils relèvent d'un des cadres suivants :

- l'exploitation agricole et forestière ;
- l'édification de constructions et installations autorisées ;
- la prise en compte de risques technologiques ou naturels ;
- l'exploitation de carrières ;
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Af

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de centre équestre (*logement des animaux, manège, enseignement, hébergement, installations sanitaires, etc.*) sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Dans les secteurs Aa

Les aires de stockage de matériels et matériaux sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- qu'elles ne contribuent pas à une détérioration certaine du milieu naturel ;

- que des mesures soient prises si nécessaire pour éviter toute pollution du sol, du sous-sol et de l'air ;
- qu'elles soient nécessaires à une activité agricole, forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Changements de destination dans les secteurs Aa, Ad et Af

Les changements de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes **repérées au plan de zonage** ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci est permise sous réserve de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Changements de destination dans les secteurs Ab et Ae

Les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter leur aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

Dans les secteurs Ab

- Les annexes isolées et les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 80 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.
- La création de logement n'est possible que dans le cadre de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Risque d'inondation

En zone inondable, toutes dispositions doivent être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

Exceptions

Les règles de l'article A2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans les espaces boisés classés (L130-1 du Code de l'urbanisme)

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ;
- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Desserte insuffisante

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accessibilité

Toutes les voies, y compris les voies nouvelles privées, doivent être conformes aux normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Rappel : terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et pluviales, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Raccordement aux réseaux publics

Tout raccordement aux réseaux publics nécessite une autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Dans l'emprise du terrain, le dispositif de collecte des eaux pluviales des surfaces rendues étanches par l'opération est obligatoire. Il doit être distinct du dispositif de collecte des eaux usées.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations des constructions

Le long des routes départementales n°16, 18, 145 et 445, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées

- soit à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement de fait ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies privées ou publiques.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux.

Implantation sur le domaine public

Les constructions et aménagements sont interdits sur les emprises publiques, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le gestionnaire de l'emprise publique.

Implantation au droit de l'accès des véhicules

Au droit de l'accès des véhicules au terrain la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à 6 mètres, sur une largeur minimale de 3 mètres, sauf si la construction jouxte la limite de la voie privée ou publique (*voir illustration en annexe*).

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle (*par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 2 mètres de la limite de l'emprise publique peut être admise selon le même retrait*).

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux. Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait avec une distance minimale de 0,5 mètre.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, y compris dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements et pour lesquelles est prévue une division en jouissance ou en propriété, doivent être soit accolées soit distantes d'au moins 3 mètres, sauf pour les infrastructures. Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

Dans le secteur Ab.

Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Aa, Ab et Af

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ae

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 m².

Dans les secteurs Ad

L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière est limitée à 25 m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.

Dans les secteurs Aa et Af

La hauteur maximale des habitations est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Ab.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Ae et Ad.

La hauteur maximale des constructions est de 3 mètres hors tout.

Dans les secteurs Aa, Ab, Ad, Ae et Af

Le dépassement de ces hauteurs n'est possible que dans les cas suivants :

- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;
- s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant ;
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante, à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante.
- s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (*garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.*) ;
- s'il s'agit d'aménagements, d'équipements ou d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques (*château d'eau, pylône, antenne, etc.*).

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale

Dans les secteurs Ab, les constructions doivent avoir des formes simples en rapport avec le bâti traditionnel local.

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe faîtière. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 40 et 50 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture doivent avoir des proportions plus hautes que large. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (brun foncé, marron). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les tuiles à petit moule, sauf pour les vérandas. L'aspect des revêtements de toiture est sobre et similaire à celui résultant de

l'utilisation de tuiles en terre cuite de types plates petit moule, plates à écailles, mécaniques plates à emboîtement.

- Pour les autres types de constructions, notamment les bâtiments agricoles, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les bâtiments annexes doivent être couverts d'un matériau similaire à la construction principale.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges et d'ocres rouges.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (brun, gris, noir, kaki...) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge et ocre rouge).
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.
- Les coffrets de volets roulants vus depuis l'espace public sont assortis à la teinte de la façade et ne débordent pas de la façade.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides, plutôt claires et grisées.

Dans les secteurs Ab, inscription au terrain et aménagement des abords

- Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.
- Une implantation différente est possible pour favoriser la performance énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables dans la construction.
- Dans tous les cas, les situations en déblais seront préférables à celles en remblais. Les talus consécutifs de remblais ou déblais sont végétalisés.
- Les déblais et remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements doivent avoir un aspect sobre et être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton de petite dimension.
- La hauteur des soutènements verticaux édifiées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, n'excède pas 2,60 mètres de hauteur mesurée du côté tiers, et 3 mètres dans les autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.
- Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites d'emprise publique et séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Exceptions

Des règles d'aspect et de volumétrie différentes que celles évoquées ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
- l'adéquation correcte du bâti à un terrain dont la pente est supérieure à 5 % ;
- la création d'annexes au bâti existant ou l'extension du bâti existant pour viser à l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- les travaux de rénovation à l'identique ;
- les aménagements, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques.

Interdictions

Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue localement sont interdites (*par exemple un chalet montagnard*).

Implantation et aspect des clôtures

Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.

Un portail permettant l'accès des véhicules doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

Article A 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur le terrain.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les végétaux sont choisis en majorité parmi la liste des essences végétales recommandées en annexe du présent règlement.

Éléments de paysage à préserver ou à valoriser

Tout projet d'aménagement et de construction d'un terrain comprenant ou bordant un élément répertorié en application de l'article L123.1.5 7e du Code de l'Urbanisme doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. A défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées.

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. Elle est motivée par :

- la présence d'écosystèmes remarquables (ZNIEFF, espaces boisés, zones humides...) ;
- les risques d'inondations ;
- la protection des paysages ;
- la présence de bâti traditionnel isolé ;
- la protection des ressources en eau potable ;
- la préservation de continuités écologiques.

Sauf exception, toute urbanisation en est exclue.

- Le secteur **Na** comprend les espaces naturels où les enjeux de protection sont forts (protection stricte).
- Le secteur **Nb** comprend des habitations situées au cœur des zones protégées.
- Le secteur **Ne** comprend des équipements situés au cœur des zones protégées.
- Le secteur **Nc** comprend des activités situés au cœur des zones protégées.

Des terrains ou parties de terrains peuvent supporter un risque d'inondation, à l'intérieur des périmètres des plus hautes eaux connues (PHEC) et ailleurs où le caractère inondable n'est pas nécessairement évalué. Le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité afin de connaître les prescriptions applicables au titre du plan des PHEC et du risque d'inondation plus généralement.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

- Dans les secteurs **Na** et **Ne**, les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **Nb**, les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont interdites ;
- Dans les secteurs **Nc**, les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont interdites.

Installations et aménagements

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites.
- Les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction sont interdits.
- Les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut sont interdits.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Ne,

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition qu'ils ne conduisent pas à remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Dans les secteurs Nb, les constructions destinées à l'habitat sont interdites, sauf dans les cas énoncés à l'article 2.

Dans les secteurs Na, Nd, Nc et Ne

Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situés en secteur Ua, Ub, Uc, AUa, AUb, AUc, Ab ou Nb.

Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Nd,

les affouillements et les exhaussements de sol sont à admis à condition :

- de ne pas présenter une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- de ne pas contribuer à une détérioration certaine du milieu naturel ;
- de ne pas contribuer à l'augmentation des risques de ruissellement et d'inondation ;
- d'être conformes à toute réglementation et prescriptions relatives au risque inondation et de ruissellement.

De plus, ces affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils relèvent d'un des cadres suivants :

- l'exploitation agricole et forestière ;
- l'édification de constructions et installations autorisées ;
- la prise en compte de risques technologiques ou naturels ;
- les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

Les aires de stockage de matériels et matériaux sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- qu'elles ne contribuent pas à une détérioration certaine du milieu naturel ;
- que des mesures soient prises si nécessaire pour éviter toute pollution du sol, du sous-sol et de l'air ;
- qu'elles soient nécessaires à une activité agricole, forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nb

- Les annexes isolées et les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 80 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.
- La création de logement n'est possible que dans le cadre de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Changements de destination

Les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter leur aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

Risque d'inondation

En zone inondable, toutes dispositions doivent être prises pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Les projets ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

Exceptions

Les règles de l'article N2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans les espaces boisés classés (L130-1 du Code de l'urbanisme)

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ;
- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Configuration des accès

La largeur de l'accès au terrain depuis la voie de desserte doit être limitée au strict nécessaire.

Interdiction

L'aménagement de tout nouvel accès privatif pour les véhicules motorisés depuis la route départementale n° 943 est interdit. Les accès privatifs existants sur cette voie pourront être réaménagés voire déplacés si cela vise à améliorer les conditions de sécurité de la route.

Desserte insuffisante

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sécurité

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accessibilité

Toutes les voies, y compris les voies nouvelles privées, doivent être conformes aux normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Rappel : terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les constructions et aménagements doivent répondre des exigences réglementaires de la sécurité incendie et de la desserte par les services publics.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et pluviales, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Raccordement aux réseaux publics

Tout raccordement aux réseaux publics nécessite une autorisation du gestionnaire du réseau.
Eaux pluviales

Dans l'emprise du terrain, le dispositif de collecte des eaux pluviales des surfaces rendues étanches par l'opération est obligatoire. Il doit être distinct du dispositif de collecte des eaux usées.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations des constructions

Le long des routes départementales n°16, 18, 145 et 445, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la route départementale n°943, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n° 943.

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées :

- soit à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement de fait ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies privées ou publiques.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux.

Implantation sur le domaine public

Les constructions et aménagements sont interdits sur les emprises publiques, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le gestionnaire de l'emprise publique.

Implantation au droit de l'accès des véhicules

Au droit de l'accès des véhicules au terrain la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à 6 mètres, sur une largeur minimale de 3 mètres, sauf si la construction jouxte la limite de la voie privée ou publique (*voir illustration en annexe*).

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle (*par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 2 mètres de la limite de l'emprise publique peut être admise selon le même retrait*).

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

Les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (*par exemple, les pylônes, transformateurs, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines ni à la qualité des lieux. Ils peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait avec une distance minimale de 0,5 mètre.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, y compris dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements et pour lesquelles est prévue une division en jouissance ou en propriété, doivent être soit accolées soit distantes d'au moins 3 mètres, sauf pour les infrastructures. Ces distances sont mesurées en tout point de la construction.

Dans le secteur Nb.

Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 10 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na.

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés à la condition qu'ils ne modifient pas l'emprise au sol de ces constructions.

Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Ne.

L'emprise au sol des équipements et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans les secteurs Nb et Nc.

L'emprise au sol des constructions d'exploitation agricoles ou forestière est limitée à 25 m².

Dans les secteurs Nb et Ne.

L'emprise au sol de la totalité des annexes isolées ne doit pas excéder 50 m² par terrain.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux.

Dans les secteurs Na

La hauteur maximale des constructions est de 3 mètres hors tout.

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Ne.

Le dépassement de ces hauteurs n'est possible que dans les cas suivants :

- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;
- s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant ;
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante, à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction existante ;
- s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (*garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.*) ;
- s'il s'agit d'aménagements, d'équipements ou d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques (*château d'eau, pylône, antenne, etc.*).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale

Dans les secteurs Nb, les constructions doivent avoir des formes simples en rapport avec le bâti traditionnel local.

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe faîtière. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre quarante et cinquante degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture doivent avoir des proportions plus hautes que large. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe faîtière. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 40 et 50 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les bâtiments agricoles, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les bâtiments annexes doivent être couverts d'un matériau similaire à la construction principale.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges et d'ocres rouges.

- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (brun, gris, noir, kaki...) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocres brun-rouges et ocres rouge).
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.
- Les coffrets de volets roulants vus depuis l'espace public sont assortis à la teinte de la façade et ne débordent pas de la façade.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides, plutôt claires et grisées.

Dans les secteurs Nb, inscription au terrain et aménagement des abords

Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.

Une implantation différente est possible pour favoriser la performance énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables dans la construction.

Dans tous les cas, les situations en déblais seront préférables à celles en remblais. Les talus consécutifs de remblais ou déblais sont végétalisés.

Les déblais et remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements doivent avoir un aspect sobre et être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton de petite dimension.

La hauteur des soutènements verticaux édifiées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, n'excède pas 2,60 mètres de hauteur mesurée du côté tiers, et 3 mètres dans les autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.

Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites d'emprise publique et séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Exceptions

Des règles d'aspect et de volumétrie différentes que celles évoquées ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
- l'adéquation correcte du bâti à un terrain dont la pente est supérieure à 5 % ;
- la création d'annexes au bâti existant ou l'extension du bâti existant pour viser à l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- les travaux de rénovation à l'identique ;
- les aménagements, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques.

Interdictions

Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue localement sont interdites (*par exemple un chalet montagnard*).

Implantation et aspect des clôtures

Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.

Un portail permettant l'accès des véhicules doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

Article N 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur le terrain.
Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les végétaux sont choisis en majorité parmi la liste des essences végétales recommandées en annexe du présent règlement.

Eléments de paysage à préserver ou à valoriser

Tout projet d'aménagement et de construction d'un terrain comprenant ou bordant un élément répertorié en application de l'article L123.1.5 7e du Code de l'Urbanisme doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. A défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE 1

VÉGÉTAUX CONSEILLÉS

La qualité des paysages agricoles et des limites des villages de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal est renforcée par la présence des structures arborées qui les accompagnent :

- haies bocagères aux limites des prairies et de certaines parcelles cultivées (essentiellement dans les vallées) ;
- bosquets et petits bois présents dans ou aux limites des parcelles agricoles ;
- alignements d'arbres fruitiers, le plus souvent implantés en bord de route ou de chemin ;
- grands arbres isolés, rideaux et bouquets d'arbres champêtres ;
- ripisylves (corridors arborés des berges de cours d'eau), notamment sur les rives de la Chanteraine dans la partie aval de la vallée

Espèces préconisées pour les plantations à réaliser aux limites des secteurs urbanisés (lisières paysagères)

Ce type de plantations consiste en la création de haies bocagères, de bosquets, de rideaux arborés ou d'alignements d'arbres, reprenant les typologies des structures végétales arborées présentes dans les paysages agricoles de la Communauté de communes.

Plantations sur les coteaux et les plateaux (terrains peu à modérément humides)

Arbres à grand développement

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*)

Arbustes et arbres à développement modéré

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*), sauf restriction sanitaire,
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguineum*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus communis*)
- Pommiers à fleurs (*Malus everest*, *Malus aldenhamensis*, *Malus 'Eleyi'*, etc.)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

Plantations aux abords de la Chanteraine et de ses petits affluents (terrains humides)

Arbres à grand développement

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

- Frêne (*Fraxinus excelsior*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*), sauf restriction sanitaire,
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Saule blanc (*Salix alba*)

Arbustes et arbres à développement modéré :

- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Cornouiller male (*Cornus mas*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Merisier à grappes (*Prunus padus*)
- Saule Marsault (*Salix caprea*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne (*Viburnum Opulus*)

Espèces préconisées pour les plantations à réaliser dans les des secteurs urbanisés

Plantations sur les espaces publics

Arbres à grand développement :

- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne à fleur (*Fraxinus ornus*)
- Sophora (*Sophora japonica*)
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)
- Tilleul de Hollande (*Tilia sp.*)

Arbrisseaux et arbres à développement modéré :

- Aubépine ornementale (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Poirier ornemental (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- Pommiers à fleurs (*Malus everest*, *Malus aldenhamensis*, *Malus 'Eleyi'*, etc.)

Plantations de haies séparatives des parcelles bâties

La liste des espèces préconisées ci-dessous n'est pas limitative. L'utilisation d'autres espèces peut être considérée. La plantation de haies de conifères taillés (*thuyas*, *cupressus*, *chamaecyparis* et *cupressocyparis*) est déconseillée, ces végétaux banalisant le paysage.

Espèces à feuillage caduc :

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Ceanothe (*Ceanothus sp.*)
- Cerisiers à fruits et à fleurs (*Prunus sp.*)
- Cognassiers (*Cydonia oblonga*, *Chaenomeles japonica*)
- Corète du Japon (*Kerria japonica*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller male (*Cornus mas*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Kolkwitzia (*Kolkwitzia amabilis*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- Merisier à grappes (*Prunus padus*)
- Poirier à fleurs (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') / poiriers à fruits

- Pommier à fleurs (*Malus everest*, *Malus aldenhamensis*, *Malus 'Eleyi'*, etc.) / Pommiers à fruits
- Pruniers (*Prunus sp.*)
- Saule Marsault (*Salix caprea*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Spirées (*Spiraea sp.*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne (*Viburnum Opulus*)

Espèces à feuillage marcescent (plantes qui conservent leurs feuilles mortes attachées aux branches durant l'hiver) :

- Charme (*Carpinus betulus*) : marcescent lorsqu'il est taillé en haie régulière
- Hêtre (*Fagus sylvatica*) : marcescent lorsqu'il est taillé en haie régulière

Espèces à feuillage persistant :

- Buis (*Buxus sempervirens*) : persistant
- Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)
- Houx (*Ilex aquifolium*) : persistant
- If (*Taxus baccata*)
- Laurier (*Laurus nobilis*)
- Millepertuis (*Hypericum 'Hidcote'*)
- Osmanthe (*Osmantus heterophyllus*, *Osmantus delavayi*)
- Photinia (*Photinia x fraseri*)

ANNEXE 2 : LEXIQUE

Les références législatives et réglementaires sont celles existantes au moment de la rédaction du présent règlement. Elles sont données à titre informatif uniquement et n'ont pas de valeur juridique pour l'application du présent règlement.

Acrotère

Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Annexe du bâti principal

Par annexe, il est entendu ici toute construction qui abriterait un local, dépendant dans sa fonction d'une autre construction, mais non lié physiquement à cette dernière. Par exemple, il peut s'agir d'une remise de jardin pour un logement, d'un abri pour véhicule pour tout type de catégorie de construction, d'un local technique d'une piscine ou autre, etc.

Aspect

Le terme « aspect », utilisé notamment dans les articles DG4, recouvre, dans le présent règlement, les notions de forme, de couleur, etc. qui constituent la façon dont on perçoit un objet.

Clos

Le clos désigne les parties fermées (intérieures) du bâtiment. Par exemple, un auvent ne fait pas partie du clos.

Clôture

La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet construire la limite un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative.

Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la surface cumulée de plancher hors œuvre net et la surface du terrain.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension, etc.) exécutés sur des constructions existantes.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération ;
- substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Égout du toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (Article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Emplacement réservé (article R123-11-d du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur les plans de zonage du PLU) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire.

Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement).

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

Emprise publique

Par emprise publique, il est entendu tout espace ouvert en permanence à tout public ou destiné à l'être. La limite de l'emprise publique est déterminée par l'existant ou par la limite déterminée par un emplacement réservé ou un alignement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol qu'occupent, sur le terrain, tous les volumes bâtis présentant une surface de plancher close et couverte. La surface au sol se mesure par projection verticale au sol de la ou des constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

Espaces boisés classés (E.B.C., article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés sont des espaces repérés au plan de zonage et pour lesquels les demandes de défrichement sont irrecevables.

Limite séparative

Limite entre deux terrains de propriétés privées distinctes.

Mur gouttereau

Mur situé au-dessous de l'égout de toit. Il constitue en général la façade la plus longue du bâti.

Mur pignon

Par différenciation du mur gouttereau, il désigne le mur qui n'est pas surmonté d'un égout de toit. A l'origine, le pignon est la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur de façade qui comporte le pignon est appelé « mur pignon ». Il constitue en général la façade la plus courte du bâti. A noter que dans le cas de toiture à croupe, on différencie le mur pignon (qui comporte alors un égout de toit) du mur gouttereau par sa longueur.

Surface habitable (voir Code de la Construction art. R. 111-2)

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, etc., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des aires de stationnement, des caves, des combles, etc.

Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Vue, vue droite, vue oblique

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Une vue (à distinguer de la notion de « jours ») est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.

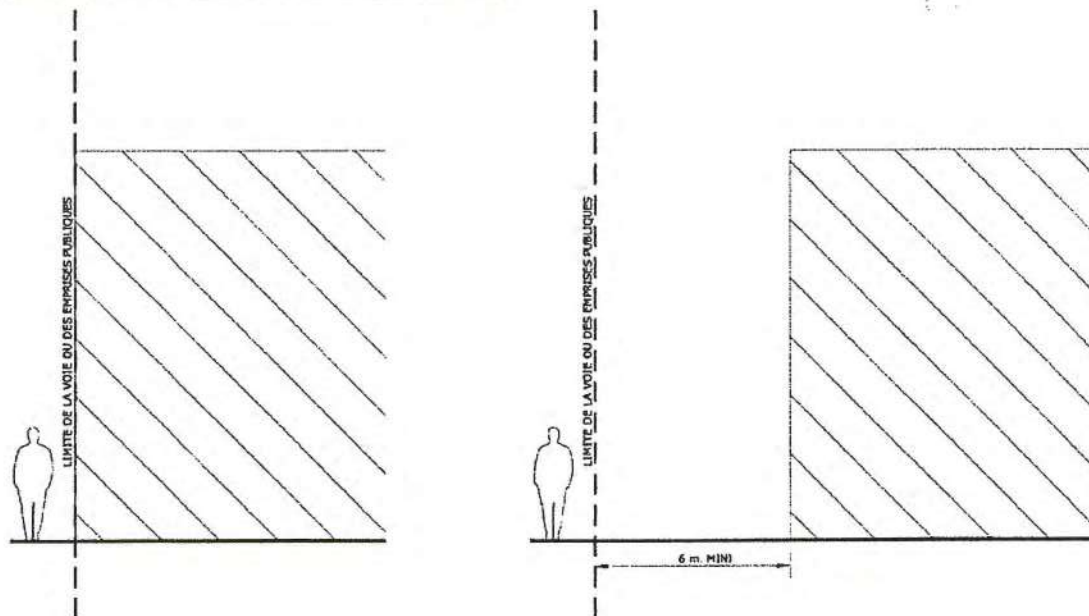
Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

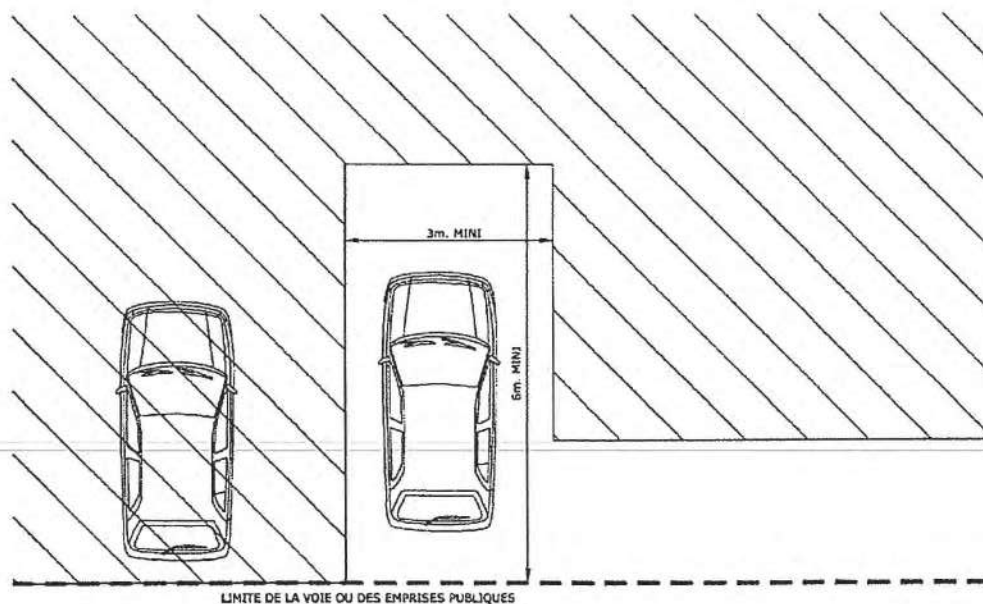
ANNEXE 3 : SCHÉMAS ET FIGURES

Articles 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation au droit de l'accès des véhicules



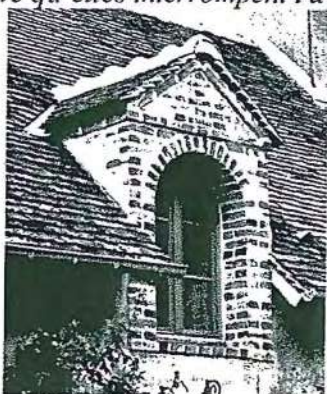
Ci-dessus : vue en coupe, ci-dessous, vue en plan



Articles 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie des toitures : forme des ouvertures en toiture

En Puisaye, les lucarnes reposent sur le mur gouttereau. Il s'agit donc de « lucarnes de façades ». Il arrive qu'elles interrompent l'avant-toit. Elles ne sont jamais disposées au milieu de la toiture.



Lucarne jacobine



Lucarne capucine



Châssis à tabatière

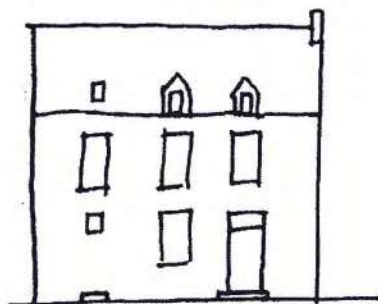
Trois types d'ouvertures en toitures seront autorisés :

- La lucarne jacobine, appelée aussi lucarne à deux pans ou lucarne à chevalet, a une couverture à deux pans dont le faitage est perpendiculaire à la toiture principale et a un pignon ou un fronton en façade.
- La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.
- La lucarne meunière correspond au cas où placée à la baie descend en dessous de la toiture (comme sur l'exemple de lucarne jacobine ci-dessus)

Le châssis à tabatière est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Le fabricant le plus connu de châssis à tabatière est Velux.

Aspect des façades : composition ordonnancée

Sur une façade, il faut axer verticalement les ouvertures, du soupirail à la lucarne, même si leurs dimensions sont différentes.



Composition ordonnancée



Composition non ordonnancée

Par ailleurs, les ouvertures ont de préférence des formes plus hautes que larges, qui laissent pénétrer la lumière profondément dans la construction, sans offrir trop de déperdition de chaleur.

* * *

