

Pièce n° 4 : Règlement

4.1. Règlement écrit

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 31 Octobre 2014.

PLUI arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2019.

**Le Président,
Jean-Philippe Saulnier-Arrighi**

Sommaire

Sommaire	3
Guide de lecture et d'interprétation du règlement	8
Les zones urbaines (U).....	9
Les zones à urbaniser (AU)	11
La zone agricole (A)	12
La zone naturelle et forestière (N)	13
Dispositions générales.....	16
Dispositions particulières relatives aux risques, aux nuisances et aux sensibilités environnementales 22	
Dispositions particulières relatives à la ressource en eau	24
Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	28
Zone UA - Centres anciens des bourgs, des villages, et des hameaux.....	29
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	31
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	33
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	35
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	36
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	38
2.4.3. Stationnement	40
Article 3 : Equipements et réseaux	41
3.3.1. Eau potable.....	41
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	41
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	42
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone).....	42
3.3.5. Eclairage des voies	43
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	43
Zone UB - Abords des centres anciens	44
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	46
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	48
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	48
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	49
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	50
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	52
2.4.3. Stationnement	54
Article 3 : Equipements et réseaux	55
3.3.1. Eau potable.....	55
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	55
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	56
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone).....	56
3.3.5. Eclairage des voies	57
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	57

Zone UC - Zone d'habitat diffus et contraint des bourgs, des villages et des hameaux	58
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	59
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	60
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	60
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	62
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	64
2.4.3. Stationnement	65
Article 3 : Equipements et réseaux.....	66
3.3.1. Eau potable.....	66
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	66
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	67
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	67
3.3.5. Eclairage des voies	67
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	67
Zone UJ - Zone de jardin attenante aux zones urbaines.....	68
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	68
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	69
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	69
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	69
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	70
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	72
2.4.3. Stationnement	73
Article 3 : Equipements et réseaux.....	74
3.3.1. Eau potable.....	74
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	74
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	75
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	75
3.3.5. Eclairage des voies	75
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	75
Zone UP - Secteur bâti à fort intérêt patrimonial.....	76
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	76
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	77
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	78
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	79
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	81
2.4.3. Stationnement	82
Article 3 : Equipements et réseaux.....	83
3.3.1. Eau potable.....	83
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	83
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	83
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	84
3.3.5. Eclairage des voies	84
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	84

Zone UE - Zone d'équipement existante ou à créer	85
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	86
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère	87
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	87
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	88
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	88
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	89
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	91
2.4.3. Stationnement	92
Article 3 : Equipements et réseaux	93
3.3.1. Eau potable.....	93
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	93
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	94
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	94
3.3.5. Eclairage des voies	94
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	95
Zone UL - Zone urbaine destinée aux activités de loisirs, culturelles et touristiques.....	96
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	97
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	98
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	98
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	98
2.1.3. implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	98
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	100
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	102
2.4.3. Stationnement	102
Article 3 : Equipements et réseaux	104
3.3.1. Eau potable.....	104
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	104
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	105
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	105
3.3.5. Eclairage des voies	105
3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	106
Zone UY - Zone urbaine à vocation économique.....	107
Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	108
Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	109
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	109
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	109
2.1.3. implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	109
2.4.1. Intégration architecturale du projet.....	111
2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	112
2.4.3. Stationnement	113
Article 3 : Equipement et réseaux.....	114
3.3.1. Eau potable.....	114
3.3.2. Réseaux d'eaux usées.....	114
3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	115
3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)	115
3.3.5. Eclairage des voies	115
3.3.6. Déchets.....	116
3.3.7. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	116

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)..... 117

Zone AUA - Zone à urbaniser à vocation résidentielle 118

Article 1 :	Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	119
Article 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	120
2.1.1.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	120
2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	120
2.1.3.	implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	121
2.4.1.	Intégration architecturale du projet.....	122
2.4.2.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	123
2.4.3.	Stationnement.....	125
Article 3 :	Equipement et réseaux.....	126
3.3.1.	Eau potable.....	127
3.3.2.	Réseaux d'eaux usées.....	127
3.3.3.	Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	127
3.3.4.	Réseaux secs (électricité, téléphone).....	128
3.3.5.	Eclairage des voies.....	128
3.3.6.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	128

Zone AUJ - Zone à urbaniser à vocation économique..... 129

Article 1 :	Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	130
Article 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	131
2.1.1.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	131
2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	131
2.1.3.	implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	132
2.4.1.	Intégration architecturale du projet.....	133
2.4.2.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	134
2.4.3.	Stationnement.....	135
Article 3 :	Equipement et réseaux.....	136
3.3.1.	Eau potable.....	137
3.3.2.	Réseaux d'eaux usées.....	137
3.3.3.	Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	137
3.3.4.	Réseaux secs (électricité, téléphone).....	138
3.3.5.	Eclairage des voies.....	138
3.3.6.	Déchets.....	138
3.3.7.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	138

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)..... 139

Zone A - Zone agricole 140

Article 1 :	Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	142
Article 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	146
2.1.1.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	146
2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	146
2.1.3.	implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	147
2.4.1.	Intégration architecturale du projet.....	148
2.4.2.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	151
2.4.3.	Stationnement.....	152
Article 3 :	Equipement et réseaux.....	152
3.3.1.	Eau potable.....	152
3.3.2.	Réseaux d'eaux usées.....	152
3.3.3.	Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	153

3.3.4.	Réseaux secs (électricité, téléphone).....	153
3.3.5.	Eclairage des voies	153
3.3.6.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	154

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)..... 155

Zone N - Zone naturelle et forestière..... 156

Article 1 :	Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation.....	159
Article 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	163
2.1.1.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	163
2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	163
2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière	164
2.4.1.	Intégration architecturale du projet.....	166
2.4.2.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :	168
2.4.3.	Stationnement	169
Article 3 :	Equipement et réseaux.....	170
3.3.1.	Eau potable.....	170
3.3.2.	Réseaux d'eaux usées.....	170
3.3.3.	Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement.....	171
3.3.4.	Réseaux secs (électricité, téléphone).....	171
3.3.5.	Eclairage des voies	171
3.3.6.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	171

Lexique 172

Destinations et sous destinations : 173

Définitions 175

Guide de lecture et d'interprétation du règlement

Présentation du PLUi

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLUi est composé des documents suivants :

- **Rapport de présentation** : constitué d'un diagnostic du territoire intercommunal et de la justification des choix du projet communautaire, il explicite les réflexions et les choix de développement de l'ancienne Communauté de Communes Cœur de Puisaye ;
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il fixe les orientations et les ambitions d'aménagement et de développement à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes Cœur de Puisaye pour les années à venir ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement et le renouvellement des communes dans une logique de projet. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) (R.151.20 du Code de l'urbanisme). Ainsi, en complémentarité avec le zonage et le règlement écrit, elle organise le système viaire (rues, chemins), elle détermine les types de logements à créer (décline les objectifs du SCOT et du PADD du PLUi), et elle anticipe l'insertion paysagère, architecturale, environnementale du projet urbain dans son site (qualité des espaces publics, choix d'implantation du bâti, etc.). **Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité ;**
- **Règlement** : Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire intercommunal. Ainsi, pour chaque zone définie dans le document graphique (plan de zonage), il décrit les dispositions réglementaires applicables. **Ces dispositions sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité ;**
- **Annexes** : elles sont constituées des documents complémentaires et apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols.

Division du territoire par zones

Le présent règlement divise le territoire communal en quatre zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Au sein de ces zones, des sous-zones sont définies et permettent de moduler la règle générale et de s'adapter à des enjeux spécifiques.

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent les secteurs urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distinguera, tout d'abord, les zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC), les zones urbaines à dominante économique (UY), et les zones urbaines spécifiques d'intérêt paysager (UJ) ou patrimonial (UP), à dominante de loisirs (UL) ou d'équipement (UE).

Zones urbaines à dominante résidentielle

Dans les zones urbaines à vocation résidentielle, le règlement distingue les **centres anciens** des bourgs, des villages et des hameaux (**UA**), de leurs **abords** (**UB**), ainsi que les zones **d'habitat diffus ou contraint** par les risques naturels (**UC**).

Dans un contexte d'habitat historiquement diffus et dispersé, le règlement considère les hameaux comme un tissu bâti à part entière. Ainsi, pour adapter au mieux le règlement aux typo-morphologies urbaine du territoire, le règlement distinguera les hameaux, des villages et des bourgs par un indice spécifique :

- indice « a » (UAa ou UBa) pour les villages et les bourgs,
- indice « b » (UAb et UBb) pour les hameaux.

La zone UC s'applique, quant à elle, aux hameaux, aux villages et aux bourgs.

- Centres anciens (UA)

UAa (Centre ancien des bourgs et des villages) : L'objectif de cette zone est de renforcer la centralité urbaine des villages et des bourgs. Il s'agira notamment de maintenir une mixité des fonctions urbaines et une forte densité urbaine, tout en préservant les qualités architecturales et urbaines du secteur (linéaires des façades ou des fronts bâti, mitoyenneté, hauteur, ...) et en autorisant une évolution d'îlots urbains dégradés (démolition ciblée, curetage) ;

UAb (Centres anciens des hameaux) : L'objectif de cette zone est de préserver les qualités architecturales et urbaines identitaires des hameaux. Historiquement, les hameaux du territoire se caractérisent par une intensité urbaine relative (implantation des constructions sur rue, continuité relative des linéaires bâtis), qu'il s'agira de maintenir tout en conservant le caractère aéré et végétal des espaces publics et des clôtures et une hauteur des constructions limitée.

- Abords (UB)

Les abords des centres anciens sont généralement caractérisés par un habitat moins dense que dans les centres anciens (habitat à dominante pavillonnaire). Ainsi, selon les typo-morphologies urbaines la zone UB cherchera à faire évoluer la trame bâtie vers plus ou moins d'intensité urbaine, tout en respectant leurs caractéristiques urbaines et architecturales (hauteur des constructions, types de clôtures, modalité de densification urbaine, implantation des constructions, ...).

UBa (Abords des bourgs et des villages) : L'objectif de cette zone est de faire évoluer la trame bâtie résidentielle vers plus d'intensité urbaine. Ainsi, à l'instar de la zone UA, cette zone autorise la densification de la trame bâtie existante (construction en premier et second rideau, mitoyenneté) et cherche à la reconnecter à la rue. Pour autant, les futures constructions devront s'intégrer dans un tissu urbain moins dense qu'en zone UA (hauteur limitée des constructions, mixité des clôtures (minérale et végétale), et une implantation possible en milieu de parcelle).

UBb (Abords des hameaux ou hameaux isolés) : L'objectif de cette zone est de redonner de la cohérence à un tissu urbain diffus. Elle autorise, en effet, une densification douce de la trame bâtie. Les prescriptions de la zone UBb cherchent également à reconnecter la trame bâtie à la rue, tout en considérant l'impact des infrastructures routières (recul par rapport aux voies et emprises publiques plus importante qu'en zone UAb ou UBa). Les projets de constructions devront également s'intégrer dans une trame végétale forte.

- Habitat isolé ou contraint (UC)

La zone UC concerne, à la fois, les bourgs, les villages et les hameaux. Elle correspond aux **secteurs d'habitat isolé** ou **fortement contraint par les risques naturels** (inondation, argile, incendie, ...) ou **les activités agricoles**.

L'objectif de cette zone est à la fois de :

- **Interdire de nouvelles constructions** (excepté les extensions du bâti existant et la construction d'annexes),
- **Interdire la densification urbaine** des secteurs d'habitat diffus, contraints par les risques naturels ou la présence de milieux naturels d'intérêt (zones humides notamment),
- **Préserver le caractère naturel ou paysager du secteur,**
- **Favoriser une transition douce entre les espaces habités et les zones agricoles et naturelles** (clôture végétale, implantation),
- **Limiter l'imperméabilisation des sols,**
- **Limiter les nuisances et les conflits d'usages entre les habitations et les activités agricoles existantes** (les zones urbaines situées dans un périmètre de réciprocité agricole existant ou en projet (de 100m) sont, de fait, zonées en UC).

Zone UY (Zone urbaine à vocation économique)

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés dédiés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et autres activités de services.

Contrairement aux zones UA et UB, qui autorisent une mixité des fonctions urbaines avec l'habitat, la zone UY est réservée aux activités économiques, industrielles et commerciales, peu compatibles avec l'habitat (pollution, risque, nuisances, ...), ou suscitant des besoins de stationnement ou de déplacement spécifiques. L'objectif de la zone est de spécifier l'occupation des sols autorisée (activités économiques), et d'intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles à l'identité architecturale des bourgs, des villages et des hameaux.

Un indice spécifique a été créé pour le Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Ronchères / Saint-Fargeau (UY1) afin de limiter les possibilités d'occupation des sols aux activités du CET, et limiter les impacts et les risques pour la population.

Zone UE (Zone d'équipement existants ou à créer)

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés à vocation d'équipements publics et privés en matière d'enseignement, d'activités sportives, culturelles ou de loisirs, de santé ou de salubrité publique, qu'ils soient **existants ou à créer**. L'objectif de la zone est de spécifier l'occupation des sols autorisée (équipement), et d'intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles à l'identité architecturale des bourgs, des villages et des hameaux.

Zone UL (Zone urbaine à vocation culturelle, de loisirs et touristiques)

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés, publics et privés, à vocation culturelle, touristique et de loisirs **existants ou à créer**. L'objectif de la zone est de spécifier l'occupation des sols, d'autoriser de nouvelles constructions, et de définir les conditions d'aménagement de sites touristiques structurants à l'échelle du territoire (Dorsale du Loing, plan d'eau, sites patrimoniaux ou remarquables).

Cette zone se différencie de la zone NL (Naturelle loisirs) par son caractère urbanisé ou « bâti », puisque la zone NL n'autorise que des constructions légères impactant faiblement le milieu naturel.

Zone UJ (Zone de jardin attenante aux zones urbaines)

Cette zone correspond aux zones de jardin attenantes aux zones urbaines (jardin d'agrément, jardin potager, verger). L'objectif de cette zone est de préserver la trame verte urbaine des bourgs, des villages et des hameaux en limitant leur constructibilité. Seule la construction d'annexe est autorisée.

Zone UP (Zone bâtie à fort intérêt patrimonial)

Cette zone regroupe les faubourgs bourgeois, les propriétés bâties remarquables et leurs parcs. L'objectif de la zone est de préserver la cohérence architecturale et paysagère de ces ensembles bâtis (en cas de réhabilitation, d'extension ou de construction d'annexes), et d'y empêcher la division parcellaire.

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser couvrent les terrains de la commune destinés à être ouverts à court terme ou moyen terme à l'urbanisation.

Pour une zone AU, l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ». Ces zones AU se divisent en deux catégories : les zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUA) et les zones à urbaniser à vocation économique (AUY).

Zone AUA (Zone à urbaniser à vocation résidentielle)

Les zones AUA correspondent aux zones d'extension urbaines dans les bourgs, les villages et les hameaux équipés. A dominante résidentielle, elles peuvent néanmoins accueillir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Selon la maturité des projets communaux ou la capacité des réseaux existants, deux types de zones sont identifiées dans le règlement :

- **Les zones 1 AUA**, correspondant aux tènements destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, selon les modalités de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les zones 2 AUA**, correspondant aux tènements destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsqu'ils seront desservis par des réseaux de capacité suffisante et lorsque les besoins de l'intercommunalité le nécessiteront, selon les modalités de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

Pour organiser la recomposition, l'aménagement, le développement des zones 1AUA une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est obligatoire** (article R.151.20 du Code de l'urbanisme).

Zone AUU (Zone à urbaniser à vocation économique)

Les zones 1 AUU, regroupe les zones à une destination de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, vouées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, selon les dispositions prévues par l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

Pour organiser la recomposition, l'aménagement, le développement des zones 1AUU une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est obligatoire** (article R.151.20 du Code de l'urbanisme).

La zone agricole (A)

La zone agricole correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

L'article L. 151-11 pose le principe selon lequel dans les zones agricoles, le règlement du PLUi peut autoriser « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » compatibles « avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière » et ne portant pas « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Pour éviter le pastillage urbain, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameau de moins de cinq habitations selon le SCOT de la Puisaye Forterre), sont intégrés de fait dans la zone A, dans le respect de l'article L. 151-12, qui reconnaît le « droit d'antériorité » des bâtiments d'habitation édifiés avant l'approbation du PLUi.

Avec la loi d'avenir pour l'agriculture (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Ainsi, le règlement de la zone A doit définir les conditions d'implantation et de constructibilité des annexes (type piscine, garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).

Selon la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère de la zone A et selon la nature des activités existantes, le règlement distingue **une zone agricole générale (A), 2 zones agricoles spécifiques : zone Agricole Sensible (AS) et zone Agricole Paysagère (AP), et 10 STECAL (AL1 à AL10)**.

Zone A (Zone agricole générale)

La zone A, correspond à une zone agricole générale. Elle regroupe les **espaces agricoles stratégiques sur le plan agronomique, biologique et économique**. L'objectif de cette zone est de :

- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, en spécifiant les modes d'occupation et d'utilisation des sols,
- Organiser les conditions d'aménagement et les modalités de constructions (extension de constructions existantes, création d'annexes, constructions liées à une exploitation agricole ou à la création d'un équipement public).

Zone AS (Zone Agricole Sensible)

La zone AS regroupe les espaces agricoles stratégiques sur le **plan écologique et agricole**.

Les espaces agricoles identifiés comme des espaces agricoles sensibles (AS), jouent, en effet, un rôle écologique fort dans le maintien des corridors écologiques et de la qualité des milieux naturels (déplacement des espèces, réservoir de biodiversité).

Du point de vue de son usage agricole, ces secteurs ont été également ciblés dans le diagnostic agricole du PLUi comme des zones d'implantation agricole potentielles. Ainsi, dans les secteurs sous pression urbaine (limitrophe d'une zone d'extension urbaine ou d'un espace urbain), il s'agira de limiter les conditions d'urbanisation et de maintenir leur vocation agricole (zone tampon).

L'objectif de ce secteur est de :

- Préserver les espaces agricoles stratégiques et sensibles sur le plan écologique (déplacement des espèces d'un habitat naturel à un autre) ou agricole,
- Limiter la constructibilité du secteur (seuls les extensions et annexes sont autorisées pour les constructions à usage agricole ou d'habitation, ainsi que la construction d'équipements publics),
- Maintenir une zone tampon de 100 m autour d'un bâtiment agricole existant ou à créer faisant l'objet d'un projet d'installation ou d'extension, afin de préserver et de maintenir les activités agricoles sur le territoire et de limiter les nuisances et les impacts sur les espaces urbanisés.

Zone AP (Zone Agricole Protégée)

Le secteur AP regroupe les espaces agricoles à protéger de toute construction nouvelle en raison de leur qualité paysagère et/ou patrimoniale (cône de vue majeurs sur le paysage, gisements d'ocre, ...).

L'objectif de secteur est de :

- Interdire de nouvelles constructions (excepté pour l'installation d'un équipement public),
- Préserver les gisements potentiels du sous-sol (ocre notamment),
- Préserver certaines des cônes de vue majeurs sur le paysage de l'emprise de toute construction (espace de dégagement visuel).

Les STECAL en zone A

Les STECAL en zone A se regroupent en 5 catégories :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l'hébergement concerné (AL1, AL2, AL3, AL4),
- Les sites liés à l'accueil d'une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (AL5),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (AL6),
- le site d'accueil de l'atelier des minéraux de Champignelles (AL7),
- les sites de projet de la manufacture des cultures pionnières de Champignelles (AL8 à AL10).

La zone naturelle et forestière (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels (boisement, cours d'eau, ...) et des risques et des nuisances qui les caractérisent (inondation, glissement de terrain).

Ainsi, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, la zone N sont autorisés en zone N (article R151-25 du Code de l'urbanisme) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Pour éviter le pastillage urbain, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameau de moins de cinq habitations selon le SCOT de la Puisaye Forterre), sont intégrés de fait dans la zone N, dans le respect de l'article L. 151-12, qui reconnaît le « droit d'antériorité » des bâtiments d'habitation édifiés avant l'approbation du PLUi.

Avec la loi d'avenir pour l'agriculture (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Ainsi, le règlement de la zone A doit définir les conditions d'implantation et de constructibilité des annexes (type piscine, garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).

Elle comprend une **zone N générale, une zone naturelle spécifique (zone naturelle de loisirs - NL) et 9 STECAL (NL1 à NL9).**

Zone N (zone naturelle générale)

La zone N, correspond à une zone agricole générale. Elle regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels (boisement, cours d'eau, ...) et des risques et des nuisances qui les caractérisent (inondation, glissement de terrain).

Zone NL (zone naturelle de loisirs)

La zone NL comprend les sites à vocation touristique et de loisirs en lien avec le domaine naturel, existants ou amenés à se développer. Elle lie un objectif de préservation du domaine naturel à un objectif de valorisation, en y autorisant les constructions et aménagements légers à vocation touristique et/ou de mise en valeur des sites naturels.

Les STECAL en zone N

Les STECAL en zone N se regroupent en 3 catégories :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l'hébergement concerné (NL1, NL2, NL3),
- Les sites liés à l'accueil d'une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (NL4, NL5, NL6, NL7),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (NL8, NL9).

Composition du règlement de zone

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- **Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation** : il fixe les règles relatives aux destinations et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.
- **Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** : il fixe les règles d'implantation, de volumétrie, de qualité architecturale, de traitement paysager, d'exigence environnementale, de gestion des espaces non bâtis et de stationnement.
- **Article 3 : Équipements et réseaux** : il fixe les règles relatives aux conditions de desserte par les voies et les réseaux.

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue cinq destinations des constructions, ainsi que vingt sous-destinations.

- **Exploitation agricole et forestière** : cette destination comprend deux sous-destinations : les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
- **Habitation** : cette destination comprend deux sous-destinations : les logements et les hébergements.
- **Commerce et activités de service** : cette destination comprend six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : cette destination comprend 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** : Cette destination comprend quatre sous-destinations : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Mise en œuvre et application du règlement

Quel que soit le projet de construction et d'aménagement, les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire ou permis d'aménager sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service de l'urbanisme de la Communauté de Communes.

Pour la bonne compréhension de ce document, il est préférable d'effectuer :

- Une lecture des dispositions générales et des dispositions communes aux zones ;
- Une lecture du règlement de zone correspondant à la zone et au secteur dans lequel est située votre parcelle. Des schémas illustrent les propos développés. Ceux-ci ont une valeur réglementaire, hormis ceux indiqués comme ayant une valeur informative ;
- Une lecture des documents graphiques (OAP, point de vue, élément de patrimoine, zone inondable...) et des prescriptions associées, pouvant être complémentaires au règlement de zone ;
- Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLUi mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Dispositions générales

Champ d'application du PLUi

Le présent règlement s'applique au territoire intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes Cœur – de - Puisaye, couvrant **24 communes** :

Beauvoir	Lalande	Ronchères
Bléneau	Lavau	Saint-Fargeau
Champcevais	Leugny	Saint-Martin-des-Champs
Champignelles	Mézilles	Saint-Privé
Diges	Moulins-sur-Ouanne	Tannerre-en-Puisaye
Dracy	Parly	Toucy
Egleny	Pourrain	Villeneuve-les-Genêts
Fontaines	Rogny-les-Sept-Ecluses	Villiers-Saint-Benoit

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement sont applicables :

- aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE¹), ainsi qu'aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone,

Lorsqu'une zone du règlement (U, A, N, AU) comprend des sous-zones, la règle générale de la zone est applicable à la sous-zone, sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-zones complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Les dispositions du présent PLUi ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». (L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

¹ Se référer au lexique, terme « ICPE ».

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation du sol

Le règlement National d'Urbanisme (RNU)

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme, qui **permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** :

- Lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés (articles R. 111-2, L.111-4 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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 (articles R.111-4, R.111-15, R.111-21).
- **Permettent d'opposer le sursis à statuer :**
 - Lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (article L.111-9) ;
 - Lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national (articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2).
- **Demeurent également applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :**
 - Le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption commercial ;
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
 - Les vestiges archéologiques ;
 - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2.1) ;
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3).

Les servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectent l'occupation ou l'utilisation du sol. Elles prévalent sur le PLUi. Elles sont décrites dans les annexes du présent document.

Les servitudes d'urbanisme

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation (articles L 123-1-8 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme)

Les autres législations s'imposant au PLUi

Certains articles, issus des législations suivantes, prévalent sur le PLUi :

- Le Code Civil ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Rural et Forestier ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;

- La législation sur l'archéologie préventive ;
- La législation sur l'activité commerciale ;
- Les lotissements avec réglementation propre, dont la liste figure en annexe du présent document.

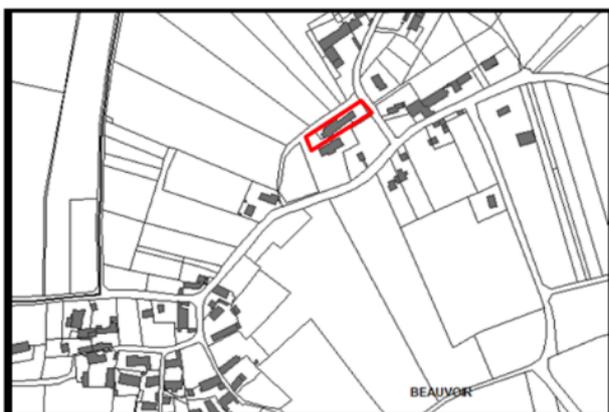
Le droit de préemption

Dès sa publication, le PLUi ouvre le droit à l'instauration :

- pour toutes les communes d'un **Droit de Préemption urbain (DPU)** sur les zones U et AU, conformément aux dispositions de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme,
- pour les communes de Beauvoir, Diges, Leugny, Parly, Villiers-Saint-Benoit, Pourrain et Toucy, **d'un Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial pour des surfaces comprises entre 300 m² et 1000 m²** (dit droit de Préemption Commerce) dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat défini avec les documents graphiques ci-après, conformément à l'article L241-1 du Code de l'Urbanisme.

Communes et secteurs concernés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

Centre ancien de Beauvoir (UAa)



Centre ancien de Parly (UAa)

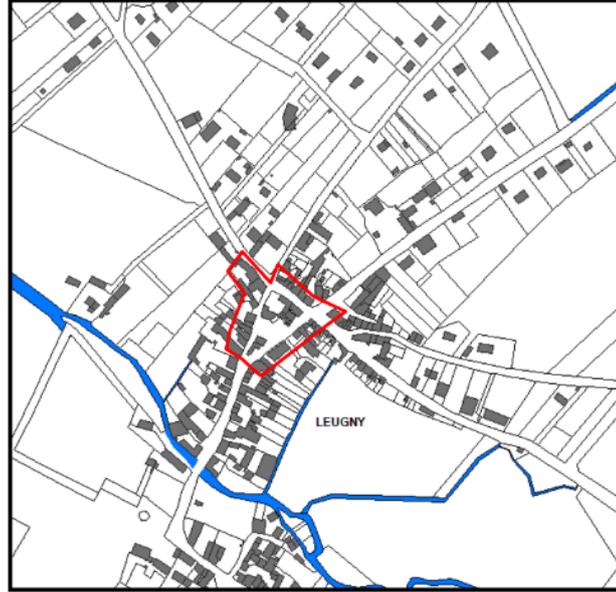


Centre ancien de Diges (UAa)

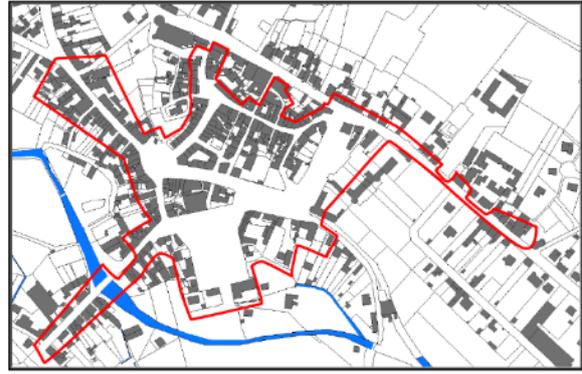
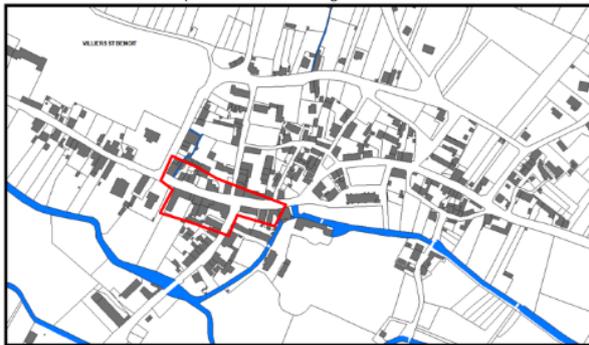
Centre ancien de Leugny (UAa)



Centre ancien de Villiers-Saint-Benoit(UAa)

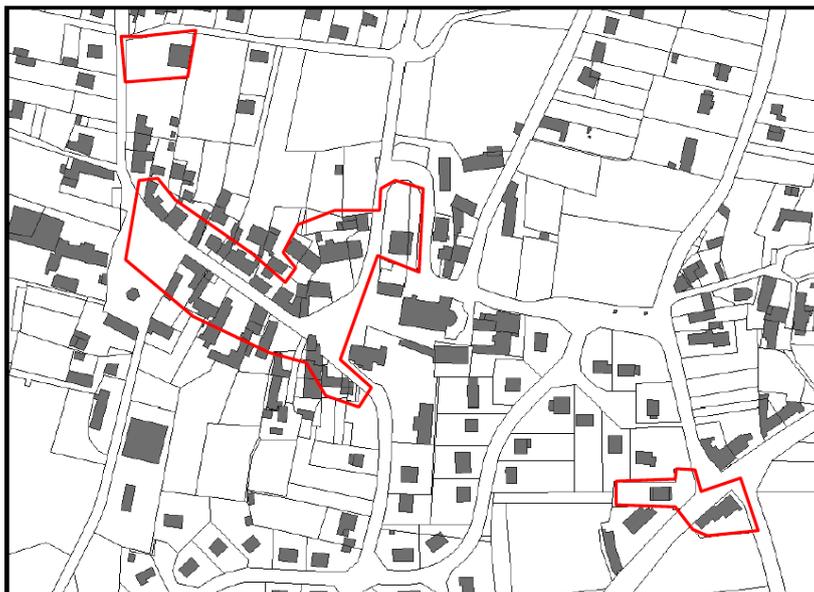


Centre ancien de Toucy (UAa)



Commune de Pourrain

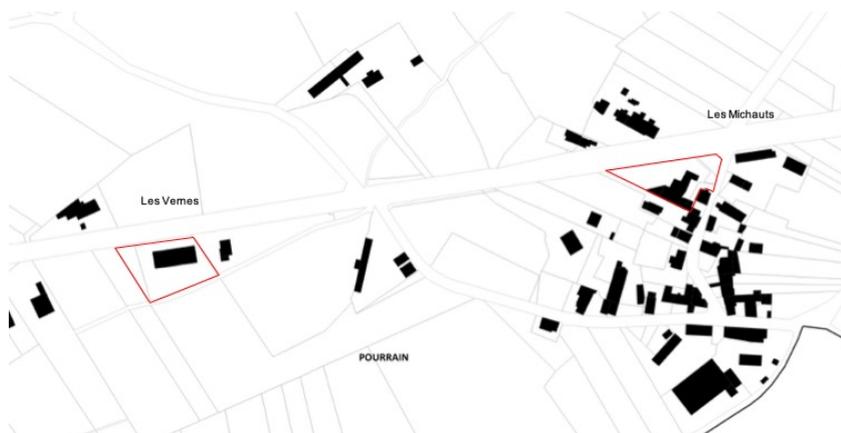
Commune : Pourrain. Secteurs concernés par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg



Commune : Pourrain. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Secteur Les Gardes



Commune : Pourrain : les Vernes – les Michauts.



Dispositions particulières relatives aux risques et aux nuisances

Dispositions particulières relatives aux risques, aux nuisances et aux sensibilités environnementales

Les occupations du sol admises dans les zones du PLUi, sont parfois soumises à des dispositions réglementaires particulières relatives aux risques, nuisances et aux sensibilités environnementales (risque d'inondation, risque de retrait et de gonflement des argiles, cavités souterraines, lignes à haute tension ou à très haute tension, secteur affecté par le bruit, route à grande circulation) ou à la ressource en eau.

Si certaines d'entre-elles peuvent apparaître à titre informatif dans le plan de zonage du PLUi, elles sont annexées au PLUi.

Atlas des Zones Inondables (AZI)

Les zones soumises aux risques d'inondation identifiées dans les Atlas des Zones Inondables (AZI) sont les suivantes :

- **L'AZI de l'Ouane**, approuvé le 1^{er} Décembre 1998, concerne les communes de Leugny, Moulins-sur-Ouane, Toucy, Dracy, et Villiers Saint-Benoit ;
- **L'AZI du Loing**, approuvé le 1^{er} Décembre 1999, concerne les communes de Bléneau, Rogny-les-Sept-Ecluses, Saint-Fargeau, Saint-Martin-des-Champs et Saint-Privé ;
- **L'AZI du Tholon**, approuvé le 25 Novembre 2005, concerne les communes de Beauvoir, Eglény, Parly et Pourrain ;
- **L'AZI du Vrin**, approuvé le 25 Novembre 2005, concerne les communes de Parly et Villiers-Saint-Benoit.

Les atlas distinguent deux types de zones inondables :

- Une **zone bleu foncé**, correspondant au lit moyen de la rivière, inondée par des crues fréquentes ;
- Une **zone bleu clair**, correspondant au lit majeur de la rivière, inondée par des crues exceptionnelles.

Ce risque d'inondation apparaît sur le plan de zonage par une trame particulière.

Cartographie des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)

Une carte des plus hautes eaux connues (PHEC) a été réalisée sous le pilotage de la DIREN Ile-de-France en 1995, sur les rus du Branlin et de Maurepas. Ce document cartographie l'emprise des crues de 1910 et 1955.

- Ru du Branlin : les communes concernées sont **Mézilles et Tannerre-en-Puisaye** ;
- Ru de Maurepas : la commune de **Dracy** est concernée.

Au sein des zones concernées par les AZI et la carte des PHEC, tout 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, en vertu de l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Les communes de **Beauvoir, Bléneau, Eglény, Pourrain, Rogny-les-Sept-Ecluses, Saint-Fargeau, Saint-Martin-des-Champs, Toucy, et Saint-Privé** ont fait l'objet de la prescription d'un plan de prévention des risques de retrait-gonflement des sols argileux par arrêté préfectoral n°DDT-SERI-2012-0021 en date du 4 Juin 2012.

Ce risque figure à titre informatif sur le plan de zonage par une trame particulière.

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? ».

Risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Guide sur les solutions de mise en sécurité des cavités souterraines abandonnées ».

Ligne électrique à haute et très haute tension

Les communes de **Bléneau, Diges, Lavau, Saint-Fargeau, Saint-Martin-des Champs et Saint-Privé** sont traversées par des lignes électriques à haute tension. Dans les zones traversées des lignes à haute ou très haute tension, **l'implantation de nouvelle construction et de nouveaux établissements sensibles est interdite** sur une bande de **30 m** de part et d'autre des lignes de 63 kV et de **100 m** de part et d'autre des lignes de plus de 225 kV).

Secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures terrestres

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Cœur-de-Puisaye est concerné par l'arrêté du 10 Juin 2001 (n°PREF-DCLD-2001-0040) relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, pour les communes de **Parly, Pourrain et Toucy**.

Une seule infrastructure terrestre est source de nuisances sonores sur le territoire. Il s'agit de la RD 965 entre Auxerre et Toucy, classée en catégorie 3 (zone de bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure) et en catégorie 4 (zone de bruit de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure).

Cet arrêté, ainsi que la cartographie définissant les secteurs impactés par cette mesure, sont disponibles dans les annexes informatives du PLUI.

Les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret n°95-20 du 9 Janvier 1995.

Secteurs traversés par une route à grande circulation (RGC)

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Cœur-de-Puisaye est traversé par deux des voies classées à grande circulation (RGC), soit :

- **La route départementale n°965 de Auxerre à Saint-Fargeau**, qui traverse les communes de Pourrain, Parly, Toucy, Fontaines, Mézilles, Ronchères et Saint-Fargeau ;
- **La route départementale n°90 de Saint-Fargeau à la limite du département**, qui traverse les communes de Rogny-les-Sept-Ecluses, Bléneau, Saint-Privé, Saint-Martin des Champs et Saint-Fargeau.

Pour les zones A, AU et N traversées par ces infrastructures de transport, **un recul de 75 mètres sur l'axe de la chaussée est imposé**. Ce recul peut être restreint à **35 mètres si une étude** est réalisée (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Au regard du plan de zonage du territoire, aucune zone AU n'est concernée par cette mesure, car la plupart sont intégrée dans l'espace urbain.

En complément, le département de l'Yonne préconise pour des raisons sécuritaires (principe de précaution) d'appliquer :

- **un recul de 25 mètres** sur l'axe de la chaussée pour les zones A, AU et N traversées par les routes départementales suivantes (réseau de désenclavement de 1^{ère} catégorie) :
 - RD n°965 de Saint-Fargeau à la limite du département (communes concernées : Saint-Fargeau et Lavau),
 - RD n°950 de Toucy – Ouanne (communes concernées : Toucy, Moulins-sur-Ouanne et Leugny).
- **un recul de 10 mètres** sur l'axe de la chaussée pour les zones A, AU et N traversées par les routes départementales suivantes (réseau de désenclavement de 2nde catégorie ou autres routes départementales):
 - RD n°14 de Champcevais à Grandchamps,
 - RD n°18 de Champignelles–Septfonds à Saint-Fargeau à limite départementale de la Nièvre,
 - RD n°64 de Champignelles à Bléneau,

- RD n°950 de Villiers-Saint-Benoit à Toucy,
- RD n°955 de Toucy à Saint-Sauveur.

Dispositions particulières relatives à la ressource en eau

Des périmètres de protection de captages d'eau potable existent sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Cœur de Puisaye. Les communes concernées par ces périmètres doivent garantir la protection de ces derniers et respecter les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publiques, dans les annexes informatives du PLUI.

Pour l'ensemble des cours d'eau, ruisseaux, biefs et fossés, une **bande inconstructible d'une largeur variant de 5 à 20 m de part et d'autre des sommets linéaires** repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Des mesures compensatoires pour la destruction des zones humides doivent être mises en place en cas d'emprise sur une zone humide identifiée dans le plan de zonage. En effet, le Code de l'Environnement précise que dans ce cadre, toute destruction de zones humides, identifiées ou non par un inventaire, doit faire l'objet de mesures compensatoires complémentaires à celles prévues par le PLUI. Il est également rappelé l'obligation d'élaborer un dossier au titre de la Loi sur l'Eau pour toute destruction d'une zone humide d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m².

Éléments repérés au document graphique et prescriptions associées

Dans les PLUI, des éléments remarquables du paysage peuvent être protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ou des motifs écologiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, des éléments bâtis ou naturels constitutifs du paysage, de la trame verte et bleue et du patrimoine identitaire du territoire ont été repérés et identifiés dans le plan de zonage du PLUI, soit des :

- Des éléments bâtis (hors monuments historiques) ponctuels (bâtiments remarquables, croix, calvaires, fontaines, murs, ...) ou linéaires (mur d'enceinte, alignement de façades...),
- Des cônes de vue,
- Des zones humides,
- Des arbres isolés,
- Des boisements, des haies ou des ripisylves,
- Des alignements d'arbres ;
- Des vergers, des jardins ou des parcs.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 2 du règlement des zones A, N, U et AU peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément, d'un espace végétal ou d'un cône de vue de qualité, et notamment ceux repérés aux documents graphiques et définis ci-dessus.

Catégories	Prescriptions
Éléments bâtis (hors monuments historiques)	<p>Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés dans le plan de zonage du PLUi et illustrés dans les fiches descriptives annexées au règlement.</p> <p>Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, et toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, exception faite des cas visés à l'article R. 421-29 ; - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments (ilot, alignement de façades, ...) repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ainsi, il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, tuiles bourguignonnes...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique). Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils). - S'agissant des murs remarquables, leur maintien est obligatoire et leur restauration, dans leur aspect d'origine, souhaitée. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. - Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.
Cônes de vue	<p>Les cônes de vue protégés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) et repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe du présent règlement, sont soumis à accord préalable. - Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées.
Sentiers et chemins d'intérêt local	<p>Les sentiers et chemins existants d'intérêt local, dont les tracés sont reportés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme engendrent les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces chemins doivent être conservés sans rupture de continuité ; - Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur.
Zones humides	<p>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont strictement protégées. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes,

	<p>dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; - Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ; - L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives ; <p>Pour rappel, les zones humides, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, n'ont pas vocation à être détruites. Le cas échéant, elles seront compensées à 200%.</p>
<p>Arbres isolés</p>	<p>Les arbres isolés repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'implantation d'équipements publics d'intérêt majeur - De la création d'un accès dès lors qu'aucune alternative n'est possible - D'un état phytosanitaire dégradé ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et des personnes. <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et pourra être refusée en l'absence de justification.</p> <p>Tout projet doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen devra être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.</p>
<p>Bosquets -haies - ripisylves</p>	<p>Les bosquets, haies et ripisylves protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou à la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. - En cas d'arrachage, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente. - Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite pourra être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au bosquet, boisement, ripisylve ou haie initial, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée). - Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou une ripisylve figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de cette ripisylve. <p>Les bosquets sont identifiés par aplats tandis que les haies et ripisylves sont repérés par des symboles linéaires, tel que précisé dans la légende des cartes suivantes. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>

<p>Alignements d'arbres</p>	<p>Les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques engendrent les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations d'alignement repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée. - En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. <p>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>
<p>Vergers - jardins - parcs</p>	<p>Les vergers, jardins et parcs repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont des secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituant des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils participent à la fois au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public. Par conséquent, ces espaces sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles concernées par cette inscription graphique au titre de l'article L-151-23 doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant ; - Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisés. Une construction légère par secteur repéré est autorisée dans une limite de 2,50 m de hauteur de faitage et d'une surface de plancher de 5 m².

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA - Centres anciens des bourgs, des villages, et des hameaux

Vocation et objectifs

La zone UA correspond aux tissus anciens des bourgs, des villages et des hameaux. Elle se compose de deux sous-secteurs, à savoir : la **zone UAa**, correspondant aux centres anciens des bourgs et des villages, et la **zone UAb**, correspondant aux centres anciens des hameaux de plus de 5 unités d'habitations.

L'objectif de la zone UAa est de :

- Renforcer la centralité urbaine et fonctionnelle des villages et des bourgs
- Maintenir et renforcer une mixité des fonctions urbaines (artisanale, commerciale, résidentielle,),
- Maintenir une forte densité urbaine, tout en préservant les qualités architecturales et urbaines de ces secteurs :
 - En intégrant de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant,
 - En préservant la continuité des linéaires des façades ou des fronts bâtis donnant sur la rue (façades, murs, clôtures)
 - En favorisant une relative diversité des morphologies urbaines,
 - En autorisant une hauteur « raisonnée » des constructions dans le respect du contexte local et une hauteur plus importante dans les hyper-centres des communes de Bléneau, Champignelles, Saint-Fargeau, et Toucy (zone UAa1).
- Autoriser l'évolution d'îlots urbains dégradés (démolition ciblée, curetage).

L'objectif de la zone UAb est de :

- Préserver les qualités architecturales et urbaines identitaires des hameaux, qui se caractérisent par une intensité urbaine relative tout en conservant le caractère aéré et végétal des espaces publics et une hauteur limitée des constructions. Ainsi, les prescriptions de la zone UAb visent à :
 - Intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles dans le tissu urbain des hameaux historiques (préservation des qualités architecturales et urbaines identitaires),
 - Favoriser leur intensité urbaine relative, en favorisant une implantation sur rue, la mitoyenneté, et une continuité relative des linéaires bâtis,
 - Préserver leur caractère aéré et végétal (clôture mixte),
 - Favoriser la densification urbaine.

Dispositions générales

La zone UA est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : **OAP « Coteau » et « Colombier », à Rogny-les-Sept-Ecluses, « Chemin Cadet » à Lavau, « Les Gobillots » et « Septfonds » à Saint-Fargeau, « Les Hurlots » à Beauvoir, « Moulin Calicot » et « Le Gibon » à Leugny, « L'Echenet » à Parly, « Cœur de village » à Diges, OAP paysagère « Dorsale du Loing ».**

Ainsi, dans un **rapport de compatibilité**, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone UA dans un **rapport de conformité**.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Dans les communes de **Bléneau, Eglény, Saint-Fargeau et Toucy**, certains ilots bâtis en zone UAa sont concernées par des « **Secteurs de projet conditionné à une démolition préalable** », en application des articles R.151-34 et L.151-10 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage.

En vue de maintenir la diversité commerciale du territoire, des « **secteurs de diversité commerciale existant ou à créer** » ont été identifiés dans les zones UAa de **Toucy, de Pourrain, de Champignelles, de Saint-Fargeau et de Rogny-les-Sept-Ecluses** (L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Sur ces linéaires, les logements sont interdits en rez-de-chaussée, au titre des constructions nouvelles et des changements de destination d'un bâtiment existant (déclaration préalable) ou à l'occasion de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (permis de construire). Sur ces linéaires commerciaux, le traitement des devantures de magasins et de leurs enseignes doit être intégré dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

A l'occasion de travaux, un accès extérieur doit être maintenu afin de permettre l'accès aux logements des étages supérieurs sauf impossibilité technique.

Enfin, les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi .

Autres dispositions

Dès sa publication, le PLUi ouvre droit à l'instauration sur les zones UA des communes de Toucy, Beauvoir, Diges, Leugny, Parly, Villiers-Saint-Benoit et Pourrain d'un **Droit de Prémption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, les baux commerciaux** (dit « Droit de Prémption Commerce ») dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini avec le document graphique ci-après, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme.

Les zones UA des communes de **Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Leugny et Toucy** sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des zones UA, sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- **les exploitations agricoles et forestières**, à l'exception des occupations des sols autorisées dans l'article 1.2.,
- **les industries**, à l'exception des occupations des sols autorisées dans l'article 1.2..

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **les garages collectifs de caravanes**,
- **le stationnement hors garage** supérieur à 3 mois **de caravanes isolées**,
- **les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisirs**,
- **le dépôt de véhicules et de matériaux inertes**,
- **les changements de destination** des constructions pouvant porter atteinte au maintien de la diversité du commerce et de l'artisanat de proximité repéré dans les « secteurs de diversité commerciale existant ou à créer » repérés dans le plan de zonage (Bléneau, Champignelles, Rogny-les-Sept-Ecluses, Toucy, Pourrain, Saint-Fargeau)
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2..

En zone UAb (centre ancien des hameaux), sont également interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- cinémas,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des dispositions l'article 1.2.
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions destinées à l'hébergement (résidences ou foyers avec services), à l'exception des dispositions l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UA, les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1 sont autorisées.

En zone UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et entrepôts agricoles et forestières**, si elles permettent de conforter un siège d'exploitation ou une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi (l'implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite),
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
 - **les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - **les affouillements et les exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation ou à la défense incendie et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

- **Les activités et les constructions liées aux secteurs secondaires et tertiaires de type industriel**, dès lors que les activités de production, de construction ou de réparation soient susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 2.2 et 2.3) :
 - les **constructions à usage d'entrepôt**,
 - **les modifications ou les extensions de bâtiments (existants à la date d'approbation du PLUI) à destination industrielle ou comportant une ICPE**, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou de leurs inconvénients,
 - **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

En zone **UAb**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et entrepôts agricoles et forestières**, si elles permettent de conforter un siège d'exploitation ou une exploitation existante à la date d'approbation du PLUI (l'implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite),
- **Les habitations destinées à l'hébergement** (résidences ou foyers avec services) existante à la date d'approbation du PLUI,
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** :
 - Existants à la date d'approbation du PLUI,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
 - **les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - **les affouillements et les exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation ou à la défense incendie et qu'ils s'intègrent dans le paysage,
- **Les activités et les constructions liées aux secteurs secondaires et tertiaires de type industriel**, dès lors que les activités de production, de construction ou de réparation soient susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 2.2 et 2.3) :
 - les **constructions à usage d'entrepôt**,
 - **les modifications ou les extensions de bâtiments (existants à la date d'approbation du PLUI) à destination industrielle ou comportant une ICPE**, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou de leurs inconvénients,
 - **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol et à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions nouvelles

Sur l'ensemble de la zone UA, les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- **en recul de 5 m maximum** depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- dans le prolongement des constructions existantes limitrophes.

En cas de retrait de la construction supérieur à 3 mètres des voies et des emprises publiques, la continuité visuelle et physique du front bâti sera assurée :

- (en zone UAa) par un mur de clôture implanté à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, et dont les caractéristiques doivent respecter celles édictées à l'article 2.4.2.
- (en zone UAb) par une clôture de type végétal (haie surmontée d'un grillage) ou minérale (mur / muret) implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, et dont les caractéristiques doivent respecter celles édictées à l'article 2.4.2.

Une implantation différente est autorisée, dans les cas visés en introduction de l'article 2.

Recul d'implantation des annexes

Sur l'ensemble de la zone UA, les annexes (de type garage, abris vélos, remise et atelier) accolées ou non à la construction principale s'implanteront (**sur tout ou partie du bâtiment**) :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- **en recul de 5 m maximum** depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- dans le prolongement de la construction principale ou à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade.

Les autres annexes (piscine, locaux technique, abris bois, ...) s'implanteront à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade principale, et doivent être, le moins visible depuis l'espace public.

Une implantation différente est autorisée, dans les cas visés en introduction de l'article 2.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions nouvelles et des extensions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone UAa (bourg - village)

Dans le cas de **constructions existantes en ordre continu** (maison de ville, maison mitoyenne ou en bande), les constructions principales ou/et les extensions doivent s'implanter sur deux limites séparatives latérales directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Dans le cas de constructions existantes en ordre discontinu, les constructions principales et/ou les extensions s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction. Dans ce cas, la continuité visuelle et physique du front bâti perceptible depuis la rue sera assurée par l'implantation d'un mur de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article 2.4.2.

En zone UAb (hameau)

Dans le cas de **constructions existantes en ordre continu** (maison de ville, maison mitoyenne ou en bande), les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter sur deux limites séparatives latérales directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Dans le cas de constructions existantes en ordre discontinu, les constructions nouvelles et les extensions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative latérale, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

Sur l'ensemble de la zone UA

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, ce retrait doit se faire en respectant une distance minimum de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres. **Ce retrait minimum de 3 mètres est obligatoire en limite séparative d'une zone A ou N.**

Dans le cas de l'implantation d'une construction en limite séparative, la façade de la construction en limite ne doit pas comporter d'ouvertures.

Dispositions particulières

Dans les secteurs soumis à démolition identifiés dans le plan de zonage (à Eglény, Toucy, Bléneau et Saint-Fargeau), peuvent déroger à ces dispositions générales en lien avec la cohérence d'ensemble du projet.

Implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone UA

La construction d'annexe (hors piscine et local technique) est autorisée en limite séparative. Sinon, elle respectera un **retrait minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines et de leurs locaux techniques doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres entre le trou du bassin et les limites séparatives.

Une implantation différente est également autorisée, dans les cas suivants :

- construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- reconstruction d'une construction existante (reconstruction sur l'emprise existante).

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble de la zone UA, la distance entre deux constructions sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 6 m, sans que la construction la plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ne soit moins haute que celle la plus en retrait.

Pour un projet en vis-à-vis d'une façade aveugle, la distance de 6 mètres pourra être réduite à 3 mètres. Les constructions jointives sont également autorisées dans ce cas.

2.2. Emprise au sol

Sur l'ensemble de la zone UA, l'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées (hors piscines) ne doit pas excéder **80 m² sur une même unité foncière**.

La création de piscines est autorisée, dans la limite de **100 m² de bassin**.

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert.

Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués².

Dispositions particulières

En zone UAa (bourg - village) et UAb (hameau)

Pour les constructions nouvelles et les extensions, **la hauteur est limitée à 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** depuis le terrain naturel. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas d'une hauteur à l'égout ou à l'acrotère supérieure à 10 mètres sur le bâtiment limitrophe (parcelle contiguë) le plus proche.

En zone UAa₁ (hypercentres)

Pour les hypercentres indicés en UAa₁, la hauteur est limitée à **12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** depuis le terrain naturel. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas d'une hauteur à l'égout ou à l'acrotère supérieure à 12 mètres sur le bâtiment limitrophe le plus proche.

Sur l'ensemble de la zone UA

La hauteur des annexes (hors piscine) est limitée à **5 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,5 mètres**.

Sur l'ensemble de la zone UA, des adaptations à ces règles de hauteur sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante,
- réhabilitation-reconstruction d'un bâtiment (reconstruction à l'identique),

² Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

- Présence de rez-de-chaussée dans les constructions existantes comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités (celui-ci doit avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions).

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Forme et typologie de toiture

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou en « t »

Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées.

Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont uniquement autorisées pour les annexes isolées, si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique.

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant.

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les clôtures devront être végétalisées ou doublées d'une haie vive plantée, afin de préserver l'intimité des constructions nouvelles et préexistantes.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives plurispécifiques, composées d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre ou de clôture de type « cheval » ou « mouton » adaptées aux usages locaux.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière. Les murs de

clôture seront assortis aux maçonneries principales. Ils comporteront les éléments de finition nécessaires à leur usage : chaperons, piliers et portail.

Les murs pleins **peuvent** comporter au moins une anfractuosité pour la faune : interstices dans les murets de pierre, aménagement de loges, nichoirs ou abris intégrés, plantation de végétaux,

Dispositions particulières

En zone UAa (bourg - village), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux   de sa surface,
- Les murs pleins,
- les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales, et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, seulement dans le cas où la clôture est située en limite séparative avec une zone A ou N.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,60 mètre et à une hauteur maximum de 2 mètres.

En zone UAb (hameau), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmonté d'une clôture à claire-voie ajourée aux   de sa surface,
- Les murs pleins,
- Les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre,
- Les espaces verts d'agrément plantés ou non.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,20 mètre et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Il est possible de déroger à ces règles dans le cas :

- de l'existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif,
- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique),
- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagées en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, sont aménagées avec des matériaux de préférence perm rables.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il ne sera pas **imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination d'un bâtiment pour une activité commerciale.**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et/ou les divisions d'immeubles à destination d'habitations, de bureaux, de commerces, ou d'ateliers (non soumis à autorisation d'urbanisme), il est exigé :

- 1,5 places de stationnement par logement créé pour les immeubles collectifs (zone UAa),
- 2 places de stationnement par logement créé pour les maisons individuelles pures ou groupées (zone UAa et UAb).

Dans les secteurs réglementés par une OAP, des principes d'aménagement de stationnement individuel et/ou communs sont fixés. Ainsi, le nombre de places de stationnement des véhicules par logement individuel peut être réduit à 1 seule place.

Sinon, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs doit représenter 10 % du nombre de places nécessaires aux logements créés. Il est également possible d'organiser et de répartir des poches de stationnement mutualisées sur l'ensemble ou en partie du secteur d'aménagement projeté. L'objectif étant de satisfaire les besoins en stationnement des constructions ou installations projetées.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerce de détail ou de services, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration d'une surface de plancher inférieur ou égale à 200 m², aucune place de stationnement n'est imposée.

Le nombre de place de stationnement exigé pour les constructions d'une surface de plancher **de plus de 200 m²** destinées à l'accueil du public, l'hébergement ou la restauration est de :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher créée (accueil public)
- 1 place de stationnement par chambre créée (hébergement),
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher (restauration, bars, salle de café).

Les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement des établissements créés à usage d'équipement collectifs, de maisons de retraite, de résidence de personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, ou de halte-garderie et crèches.

Stationnement des deux roues et des cycles

En zone UAa (bourg - village)

Pour toute construction à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieur à 400 m², des aires peuvent être aménagées pour le stationnement, dans un local ou un espace clos ajouré, sécurisé et facilement accessible.

Pour les constructions dédiées aux activités, aux services publics, et aux services d'intérêt collectif, les stationnements sont déterminés, en fonction des besoins.

Pour les autres destinations de construction, il est conseillé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, dont 75 % pour les cycles.

En zone UAb (hameau)

Aucune norme de stationnement n'est imposée aux constructions à usage d'habitation.

Le stationnement des deux roues et cycles est déterminé, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités, aux services publics, et aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent faciliter la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes de déplacement actifs.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UA situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (**communes de Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Leugny et Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne doivent pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunication ou encore de stockage l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés

sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UB - Abords des centres anciens

Vocation et objectifs de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte combinant des secteurs affectés à l'habitation, aux services, équipements publics, commerces et à diverses activités.

La zone UB comprend deux sous-secteurs : la **zone UBa** concernant les **abords des centres anciens des bourgs et des villages**, et la **zone UBb** concernant les **abords des centres anciens des hameaux ou des hameaux isolés, à dominante pavillonnaire**.

Les abords des centres anciens sont généralement caractérisés par un habitat moins dense que dans les centres anciens (habitat à dominante pavillonnaire). Ainsi, selon les typo-morphologies urbaines la zone UB cherche à faire évoluer la trame bâtie vers plus d'intensité urbaine, tout en respectant leurs caractéristiques urbaines et architecturales (hauteur des constructions, types de clôtures, modalité de densification urbaine, implantation des constructions, ...).

Ainsi, les prescriptions réglementaires de la **zone UBa** visent à :

- Permettre la densification de la trame bâtie résidentielle des villages et des bourgs (construction en 1^{er} et 2nd rideau, mitoyenneté),
- Renforcer l'ambiance résidentielle et reconnecter la trame bâtie à la rue,
- Préserver le caractère verdoyant des espaces publics (mixité des clôtures),
- Maintenir une diversité des formes urbaines et des implantations des constructions (implantation possible en milieu de parcelle).

Les prescriptions réglementaires de la **zone UBb** visent à :

- Redonner de la cohérence à un tissu urbain diffus des hameaux,
- Permettre la densification de la trame bâtie résidentielle des villages et des bourgs (construction en 1^{er} et 2nd rideau, mitoyenneté),
- Reconnecter la trame bâtie à la rue, tout en considérant l'impact des infrastructures routières (recul par rapport aux voies et emprises publiques plus importante qu'en zone UAb ou UBa). Les projets de constructions devront également s'intégrer dans une trame végétale forte,
- Préserver le caractère verdoyant des espaces publics et l'intégration paysagère des franges urbaines.

Dispositions générales

La zone UB est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : **OAP « Les Claveries » à Rogny-les-Sept-Ecluses, « Baudons-St-Michel » à Champignelles, « Colombier » et « Coteau » à Rogny-les-Sept-Ecluses, « Les Jobards » à Saint-Privé, « Rigole » et « Les Cailloterics » à Bléneau, « Belvédère » à Saint-Martin-des-Champs, « Les Champs de la Marnière » et « Les Gobillots » à Saint-Fargeau, « Champs du Bourg » à Saint-Fargeau », « Les Champs de l'Etang » à Villeneuve-lès-Genêts », « Entrée Ouest » et « Louche Madame » à Mézilles, « Les Gerbeaux » à Moulins-sur-Ouanne, « la Dévernerie » à Villiers-Saint-Benoit, « Le Gibon » et « Moulin Calicot » à Leugny, « Chemin des Bordats », « Bel Air » et « Pré Pion » à Pourrain, « Le Corbeau Blanc » et « Les Hâtes du Vernoy » à Toucy, « Clairière » à Diges, OAP paysagère « Dorsale du Loing ».**

Ainsi, dans un **rapport de compatibilité**, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. **Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions de l'OAP pourront être adaptées au cas par cas.**

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone UB dans un **rapport de conformité**.

Autres dispositions

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi.

Dès sa publication, le PLUi ouvre droit à l'instauration d'un **Droit de Prémption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, les baux commerciaux** (dit « Droit de Prémption Commerce ») dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini avec le document graphique ci-après, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB de la commune de Pourrain est en partie concernée par ce droit de prémption.

Les zones UB des communes de **Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Dracy, Leugny, Saint-Privé et Toucy** sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des zones UB, sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières, à l'exception des occupations des sols autorisées dans l'article 1.2,
- les industries, à l'exception des occupations des sols autorisées dans l'article 1.2..

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisirs,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes,
- les changements de destination des constructions pouvant porter atteinte au maintien de la diversité du commerce et de l'artisanat de proximité repéré dans les « secteurs de diversité commerciale existant ou à créer » repérés dans le plan de zonage (Bléneau, Champignelles, Rogny-les-Sept-Ecluses, Toucy, Pourrain, Saint-Fargeau)
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2..

En zone UBb (centre ancien des hameaux), sont également interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- cinémas,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des dispositions l'article 1.2.
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions destinées à l'hébergement (résidences ou foyers avec services), à l'exception des dispositions l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UB, les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1 sont autorisées.

En zone UBa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et entrepôts agricoles et forestières**, si elles permettent de conforter un siège d'exploitation ou une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi (l'implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite),
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
 - les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - les affouillements et les exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation ou à la défense incendie et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

- **Les activités et les constructions liées aux secteurs secondaires et tertiaires de type industriel**, dès lors que les activités de production, de construction ou de réparation soient susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 2.2 et 2.3) :
 - les **constructions à usage d'entrepôt**,
 - **les modifications ou les extensions de bâtiments (existants à la date d'approbation du PLUi) à destination industrielle ou comportant une ICPE**, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou de leurs inconvénients,
 - **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

En zone UBb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions et entrepôts agricoles et forestières**, si elles permettent de conforter un siège d'exploitation ou une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi (l'implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite),
- **Les habitations destinées à l'hébergement** (résidences ou foyers avec services) existante à la date d'approbation du PLUi,
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - Existants à la date d'approbation du PLUi,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
 - les **aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - **les affouillements et les exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation ou à la défense incendie et qu'ils s'intègrent dans le paysage,
- **Les activités et les constructions liées aux secteurs secondaires et tertiaires de type industriel**, dès lors que les activités de production, de construction ou de réparation soient susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 2.2 et 2.3) :
 - les **constructions à usage d'entrepôt**,
 - **les modifications ou les extensions de bâtiments (existants à la date d'approbation du PLUi) à destination industrielle ou comportant une ICPE**, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou de leurs inconvénients,
 - **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions

Sur l'ensemble de la zone UB, les constructions nouvelles (**sur tout ou partie du bâtiment**) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait des voies et emprises publiques existantes ou projetées, sans pouvoir dépasser un **recul de 15 mètres**,
- au-delà, dans le prolongement des constructions existantes limitrophes.

Une implantation différente est autorisée, dans les cas présentés dans le chapeau introductif de l'article 2.

Recul d'implantation des annexes

En zone UBa (bourg-village), les annexes (accolées ou non à la construction) de type garages, abris vélos, remises et ateliers doivent être implantés :

- soit en respectant un recul de 5 m maximum des voies et des emprises publiques existantes ou projetées
- soit dans le prolongement de la construction principale ou à l'arrière de la construction principale.

En zone UBb (hameau), les annexes (accolées ou non à la construction), de type garages, abris vélos, remises et ateliers, doivent être implantées :

- soit dans un recul maximum de 15 m des voies et des emprises publiques existantes ou projetées, pour renforcer l'effet de front bâti,
- soit dans le prolongement de la construction principale,
- soit à l'arrière de la construction principale.

Sur l'ensemble de la zone UB, les autres annexes (piscine, locaux technique, abris bois, ...) doivent être implantées à l'arrière de la construction principale (par rapport à la voirie), et doivent être, le moins visible depuis l'espace public.

Une implantation différente est autorisée, dans les cas présentés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, ce retrait doit se faire en respectant une distance minimum de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres. **Ce retrait minimum de 3 mètres est obligatoire en limite séparative d'une zone A ou N.**

Une implantation différente est autorisée, dans les cas présentés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble de la zone UB, la distance entre deux constructions sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 6 m, sans que la construction la plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ne soit moins haute que celle la plus en retrait.

Pour un projet en vis-à-vis d'une façade aveugle, la distance de 6 mètres pourra être réduite à 3 mètres. Les constructions jointives sont également autorisées dans ce cas.

2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées (hors piscines) ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.

La création de piscines est autorisée, dans la limite de **100 m² de bassin**.

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert.

Les constructions à usage d'entrepôt admises dans la zone sont limitées à **100 m² d'emprise au sol**.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués³.

Dispositions particulières

Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur des constructions est limitée à **10 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel.

La hauteur des annexes (hors piscine) est limitée à **5 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.

³ Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,5 mètres**.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas :

- des constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de l'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique-ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Forme et typologie de toiture

Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées.

Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont uniquement autorisées pour les annexes isolées, non visibles depuis l'espace public.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document. Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les clôtures pourront être préférentiellement végétalisées ou doublées d'une haie vive plantée, afin de préserver l'intimité des constructions nouvelles et préexistantes.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures pourront être des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type cheval ou « mouton » adaptées aux usages locaux.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière. Les murs de clôture seront assortis aux maçonneries principales. Ils comporteront les éléments de finition nécessaires à leur usage : chaperons, piliers et portail.

Dispositions particulières

En secteur UBa (bourg-village) seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de **2 mètres**,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de **2 mètres**,
- grillage d'aspect sobre d'une hauteur maximale **2 mètres**,

- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre.

En zone UBb (hameau), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de **2 mètres**,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôture « type mouton »,
- les grillage d'aspect sobre ou les clôtures type « mouton » d'une hauteur maximale de **2 mètres**,
- Les espaces vert d'agrément plantés ou non.

Il est possible de déroger à ces règles de hauteur dans les cas suivants :

- existence ou création d'un établissement public ou d'intérêt collectif existant ou à créer,
- contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique),
- présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, sont aménagés avec des matériaux de préférence perméables.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration d'un bâtiment existant.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et/ou les divisions d'immeubles à destination d'habitations, de bureaux, de commerces, ou d'ateliers (non soumis à autorisation d'urbanisme), il est exigé :

- 1,5 places de stationnement par logement créé pour les immeubles collectifs (zone UBa),
- 2 places de stationnement par logement créé pour les maisons individuelles purs ou groupées (zone UBa et UBb).

Dans les secteurs réglementés par une OAP, des principes d'aménagement de stationnement individuel et/ou communs sont fixés. Ainsi, le nombre de places de stationnement des véhicules par logement individuel peut être réduit à 1 seule place.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerce de détail ou de services : il est exigé 1 place par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher.

Aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m². Néanmoins, pour les surfaces de plancher supérieures à 200 m², devront être créés pour les bâtiments :

- appelés à recevoir du public : 1 place par 50 m² de surface de plancher,
- destinés à l'hébergement : 1 place par chambre,
- destinés à la restauration : 1 place par 50 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidence personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Stationnement des deux roues et des cycles

En zone UBa (bourg-village)

Pour toute construction à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieur à 400 m², des aires peuvent également être aménagées pour le stationnement, dans un local ou un espace clos ajouré, sécurisé et facilement accessible.

Les stationnements des deux roues et cycles sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres destinations de construction, il est conseillé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, dont 75 % pour les deux roues non motorisées.

En zone UBb (hameau)

Aucune norme de stationnement n'est imposée aux constructions à usage d'habitation.

Le stationnement des deux roues et cycles est déterminé en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités, aux services publics, et aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent faciliter la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes de déplacement actifs.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UB situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (communes de **Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Dracy, Leugny, Saint-Privé et Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés

sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UC - Zone d'habitat diffus et contraint des bourgs, des villages et des hameaux

Vocation et objectifs

La zone UC concerne, à la fois, les bourgs, les villages et les hameaux. Elle correspond aux **secteurs d'habitat isolé** ou **fortement contraint par les risques naturels** (inondation, argile, incendie, ...) ou **les activités agricoles**.

L'objectif de cette zone est à la fois de :

- **Interdire de nouvelles constructions** (excepté les extensions du bâti existant et la construction d'annexes),
- **Interdire la densification urbaine** des secteurs d'habitat diffus, contraints par les risques naturels ou la présence de milieux naturels d'intérêt (zones humides notamment),
- **Préserver le caractère naturel ou paysager du secteur**,
- **Favoriser une transition douce entre les espaces habités et les zones agricoles et naturelles** (clôture végétale, implantation),
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**,
- **Limiter les nuisances et les conflits d'usages entre les habitations et les activités agricoles existantes** (les zones urbaines situées dans un périmètre de réciprocité agricole existant ou en projet (de 100m) sont, de fait, zonées en UC).

Dispositions générales

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi

Les zones UC des communes de **Beauvoir, Bléneau, Eglény, Saint-Privé, et de Toucy** situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages sont également soumises à une DUP.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UC les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des occupations et utilisation du sol mentionnées dans l'article 1.2.

La division parcellaire est également interdite à l'échelle de l'unité foncière.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone UC, les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1. sont autorisées.

En zone UC, seules sont autorisées :

- les **extensions** d'habitations destinées au logement principal existantes à la date d'approbation du PLUi, s'il n'en résulte pas une augmentation des dangers ou inconvénients,
- les **annexes d'habitations** destinées au logement principal

En zone UC, les constructions liées aux occupations et aux utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- **exhaussements et les affouillements** liés à la mise d'un dispositif de défense incendie (bâche, mare, réservoir d'eau, ...).

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent s'implanter à **l'alignement** ou **en retrait d'au moins 1 mètre** des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Pour les annexes liées aux habitations, le recul d'implantation des annexes doit être conforme au recul d'implantation autorisé des zones limitrophes dans laquelle s'insère la zone UC (UA, UB, A ou N).

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres. Ce retrait minimum de 3 mètres est obligatoire en limite séparative d'une zone A ou N.**

Les annexes (hors piscine et leurs locaux techniques) respecteront un retrait minimum **3 mètres par rapport** aux limites séparatives.

Les piscines devront respecter **un retrait minimum de 4 mètres entre le trou du bassin et les limites séparatives.**

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées à usage d'habitation destinées au logement est limitée aux ratios suivants, selon les surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLUi suivantes :

Surface de plancher existante	Surface maximum possible
0 – 50 m ² de surface de plancher	50 m ² de surface de plancher au maximum autorisée
51 – 100 m ² de surface de plancher	
101 – 150 m ² de surface de plancher	
151 – 200 m ² et + de surface de plancher	60 m ² de surface de plancher au maximum autorisée

La création de piscines est autorisée hors zones humides repérées au règlement graphique (plan de zonage), dans la limite de **100 m² de bassin**.

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes isolées (hors piscine) ne doit pas excéder **80 m² sur une même unité foncière**.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués⁴.

Dispositions particulières

Pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de réhabilitation, la hauteur est limitée à **10 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Les surélévations sont interdites.

La hauteur des annexes (hors piscine) est limitée à **5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,5 mètres**.

⁴ Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Les façades des constructions anciennes doivent être préservées et restaurées (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées. Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont uniquement autorisées pour les annexes isolées, si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant.

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

Dispositions particulières

Dans les **zones UC limitrophes de la zone UAa** (centres anciens des bourgs et des villages), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,60 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UC limitrophes de la zone UAb** (centres anciens des hameaux), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmonté d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,
- Les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre,
- Les espaces verts d'agrément plantés ou non.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,20 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UC limitrophes de la zone UBa** (abords des bourgs et des villages), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les grillage d'aspect sobre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre.

Dans les **zones UC limitrophes de la zone UBb** (abords des hameaux, hameaux isolés), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre,
- grillage d'aspect sobre ou clôture type « mouton » ou « cheval » d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- Les espaces verts d'agrément plantés ou non.

Dans les **zones UC limitrophes d'une zone A ou N**, les clôtures seront **préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales**. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « cheval » ou « mouton » adaptées aux usages locaux.

Sur l'ensemble de la zone UC, il est possible de déroger aux prescriptions décrites ci-dessus, dans le cas :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique dès lors qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial),
- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'équipement collectif requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UC situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (communes de **Beauvoir, Bléneau, Eglény, Saint-Privé, et de Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UJ - Zone de jardin attenante aux zones urbaines

Vocation et objectifs

La zone UJ regroupe les jardins situés au cœur de l'espace urbain ou en limite de zone A et N.

L'objectif du secteur UJ est à la fois de :

- **Préserver ces espaces de jardins,**
- **Maintenir une trame verte au sein des espaces urbanisés** (espace d'aération paysagère et réserve de biodiversité urbaine),
- **Préserver la qualité paysagère des franges urbaines** (ceinture agro-paysagère),
- **Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols** en milieu urbain.

Dispositions générales

Les projets d'aménagement urbains et paysagers réalisés dans les zones UJ doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi .

Certaines zones UJ des communes de **Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Egleny, Leugny, Saint-Privé, et Toucy** situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages, sont soumises à une DUP.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UJ, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone UJ, les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1. sont autorisées. En zone UJ, seules sont autorisées :

- **les annexes d'habitations** destinées au logement principal (accolé ou non à la construction principale).

En zone UJ, les constructions liées aux occupations et aux utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- **exhaussements et les affouillements** liés à la mise d'un dispositif de défense incendie (bâche, mare, réservoir d'eau, ...),
- **le stationnement de camping-car et de caravane** liés au logement.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux techniques et industriels nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les annexes (accolées ou non à la construction principale) doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum depuis les voies et emprises publiques.

Sur l'ensemble de la zone UJ, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité (débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes), d'accessibilité,
- pour des raisons d'intégration paysagère, environnementale ou de mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. **Ce retrait minimum de 3 mètres est obligatoire en limite séparative d'une zone A ou N.**

Pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

Les annexes (accolées ou non à la construction principale) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les piscines, ce retrait est de 4 mètres minimum entre le trou du bassin et la limite séparative.

Sur l'ensemble de la zone UJ, une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité (débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes), d'accessibilité,
- pour des raisons d'intégration paysagère, environnementale ou de mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

La création de piscines est autorisée, dans la limite de **100 m² de bassin**.

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement (hors piscines) ne doit pas excéder **80 m²** sur une même unité foncière.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Dispositions particulières

La hauteur des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à **10 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère depuis le terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à **5 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère,

La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,5 mètres**.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale

(Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

Les aménagements doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle

Façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Forme et typologie de toiture

Les couvertures des constructions doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées.

Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont uniquement autorisées pour les annexes isolées, si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation du blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

Dispositions particulières

Dans les **zones UJ limitrophes de la zone UAa** (centres anciens des bourgs et des villages), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,60 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UJ limitrophes de la zone UAb** (centres anciens des hameaux), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmonté d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,
- Les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre,
- Les espaces vert d'agrément plantés ou non.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,20 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UJ limitrophes de la zone UBa** (abords des bourgs et des villages), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- grillage d'aspect sobre, ou clôture type « mouton » d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre,
- les espaces verts d'agrément plantés ou non.

Dans les **zones UJ limitrophes de la zone UBb** (abords des hameaux, hameaux isolés), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre,
- le grillage d'aspect sobre ou une clôture type « mouton » d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les espaces verts d'agrément plantés ou non.

Dans les **zones UJ limitrophes d'une zone A ou N**, les clôtures seront **préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales**. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « cheval » ou « mouton », adaptées aux usages locaux.

Il est possible de déroger aux prescriptions décrites ci-dessous, dans le cas :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique dès lors qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial),
- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant),
- de la création d'un local nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Plantations et essences

Les aménagements paysagers réalisés en zone UJ veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la faune.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

2.4.3. Stationnement

Dans le cas de la construction d'un local nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure ou de l'équipement.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des véhicules de ramassage.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du projet.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'équipement collectif requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UJ situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (communes de **Beauvoir, Bléneau, Champignelles, Eglény, Leugny, Saint-Privé, et Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UP - Secteur bâti à fort intérêt patrimonial

Vocation et objectifs

La zone UP regroupe les faubourgs bourgeois, les propriétés bâties remarquables ainsi que leurs parcs. L'objectif du secteur UP est de préserver la cohérence architecturale et paysagère de ces ensembles bâtis en cas de réhabilitation, d'extension ou de construction d'annexes, et d'y empêcher la division parcellaire.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UP, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisation du sol mentionnées dans l'article 1.2..

La division parcellaire est également interdite à l'échelle de l'unité foncière.

Un permis de démolir est demandé pour toute démolition d'un élément bâti.

En zone UP, les destinations des sols suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières, à l'exception des occupations des sols autorisées dans l'article 1.2.
- les industries.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UP, sont admises :

- **les modifications et extension limitée des constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi,
- le **changement de destination des constructions existantes**, s'il respecte les conditions des sols autorisées, s'il ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et s'il s'intègre dans les volumes existants et dans le respect de l'architecture des constructions,
- la construction **d'annexes accolées ou non à la construction principale**, à condition de respecter le caractère patrimonial du site et d'intégrer dans son environnement.

En zone UP, les occupations des sols non interdites dans l'article 1.1. sont autorisées.

En zone UP, sont admises sous conditions les destinations et occupations des sols suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - o les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, sous réserve de ne pas être incompatible avec les activités existantes.
 - o les **aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile,
 - o les **affouillements et exhaussements du sol** liés à la mise d'un dispositif de défense incendie (bâche, mare, réservoir d'eau, ...).

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions, des extensions ou des annexes doit :

- respecter les éléments ou ensembles paysagers ou du patrimoine, tels qu'identifiés au document graphique,
- être le moins visible depuis l'espace public et ne doivent pas obstruer et dénaturer les vues sur la façade bâti de la construction principale.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des extensions

Tout en conservant une vue qualitative sur la façade de la construction principale, les extensions doivent observer un recul identique à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.

Recul d'implantation des annexes

Tout en conservant une vue qualitative sur la façade de la construction principale, les annexes non accolés à la construction principale doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- soit sur une ligne de faitage perpendiculaire à la construction principale existante, dans la marge de recul existante entre la construction principale et les voies et emprises publiques projetées,
- soit dans le prolongement de la ligne de faitage de la construction principale existante,
- soit à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade principale.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent s'implanter à **l'alignement** ou **en retrait 'au moins 1 mètre** des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les **zones UP sont limitrophes d'une zone UA ou UB, les extensions et les annexes** doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives latérales, et pourront s'appuyer sur les murs en pierre existants en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, en respectant une distance minimum, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas de l'implantation d'une extension en limite séparative, la façade de l'extension sur la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.

Lorsque les **zones UP sont limitrophes à une zone UC, A ou N, les extensions et les annexes (hors piscines)** doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à **3 mètres**.

Les piscines devront respecter un retrait de 4 mètres minimum entre le trou du bassin et les limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

Les extensions limitées ne peuvent dépasser une **surface de plancher de 100 m²**.

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes isolées (hors piscine) ne doit pas excéder **80 m² sur une même unité foncière**.

La création de piscines est autorisée, dans la **limite de 100 m²** de bassin et dans la limite d'une par propriété.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions, des extensions, des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et des extensions doit correspondre à la hauteur de la construction principale existante, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou acrotère.

Toute surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est interdite.

La hauteur des annexes (hors piscine) est limitée à **5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,5 mètres**.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale

(Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain,

des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle.

La pente de toiture des constructions existantes ne devra pas être modifiée.

Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants. Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les lucarnes reprendront le modèle des lucarnes des bâtiments existants

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées. Les couvertures **en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont interdites.**

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs, ...), sont interdits en façade, sauf impossibilité technique avérée. Ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant.

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

Dispositions particulières

Dans les **zones UP limitrophes de la zone UAa** (centres anciens des bourgs et des villages), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,60 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UP limitrophes de la zone UAb** (centres anciens des hameaux), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmonté d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,
- Les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,20 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UP limitrophes de la zone UBa** (abords des bourgs et des villages), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- grillage d'aspect sobre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre.

Dans les **zones UP limitrophes de la zone UBb** (abords des hameaux, hameaux isolés), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre,
- grillage d'aspect sobre hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les **zones UC limitrophes d'une zone A ou N**, les clôtures seront **préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales**. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou d'une clôture de type « cheval » ou « mouton » adaptées aux usages locaux.

Il est possible de déroger aux prescriptions décrites ci-dessus, dans les cas suivants :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur doit être reconstruit à l'identique dès lors qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial),

- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la création d'une aire de stationnement, celles-ci peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire.

Les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, sont aménagés avec des matériaux de préférence perméables.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration d'un bâtiment existant ou de son changement de destination (logements, services publics ou d'intérêt collectif, chambres d'hôtes, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, commerces, accueil du public).

En cas de divisions d'immeubles à destination d'habitations (non soumis à autorisation d'urbanisme), il est exigé : 1,5 place de stationnement par logement créé.

Pour les changements de destination à usage :

- de bureaux ou de services, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher créée,
- hôtelier, d'accueil du public ou de restauration d'une surface de plancher inférieur ou égale à 200 m², aucune place de stationnement n'est imposée
- d'hébergement, d'accueil du public et de restauration, le nombre de place de stationnement exigé pour la création d'une surface de plancher de plus de 200 m² est de :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher créé (accueil public)
 - 1 place de stationnement par chambre créée (hébergement),
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher (restauration, bars, salle de café).

Les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement des établissements créés à usage d'équipement collectifs, de maisons de retraite, de résidence de personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, ou de halte-garderie et crèches.

Stationnement des deux roues et des cycles

Les stationnements des deux roues et cycles sont déterminés, en fonction des besoins, selon la nature des usages et des activités des bâtiments.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des véhicules de ramassage.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

En application des articles 682 et suivants du Code Civil, les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte dans lequel elles se trouvent.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne doivent pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'éégout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone UE - Zone d'équipement existante ou à créer

Vocation et objectifs

La zone UE regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés à vocation d'équipements publics et privés en matière d'enseignement, d'activités sportives, culturelles ou de loisirs, ainsi que de santé ou de salubrité publique, qu'ils soient existants ou à créer.

L'objectif de la zone UE est de :

- **Intégrer de manière harmonieuse des constructions nouvelles** à l'identité architecturale des bourgs et des villages,
- **Identifier les équipements d'intérêt communautaire ou communal** (STEP, zone de loisirs, centre d'enfouissement des déchets, ...),
- **Limiter la constructibilité de certains secteurs ayant vocation à accueillir à terme un équipement public ou privé** (limitation de la destination et l'occupation des sols).
-

Dispositions générales

La zone UE est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : **OAP « Beudons-Saint-Michel » à Champignelles, « Les Cailloterics » à Bléneau, « Champs de la Marnière » et « Les Gobillots » à Saint-Fargeau, « Entrée Ouest » à Mézilles, « Le Gibon » à Leugny, « Bel Air » à Pourrain, « Chemin Cadet » à Lavau, OAP paysagère « Dorsale du Loing ».**

Ainsi, dans **un rapport de compatibilité**, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone UE **dans un rapport de conformité**.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi.

Autres dispositions

Les zones UE des communes **de Beauvoir, Bléneau, Champignelles et Leugny** sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- **Exploitation agricole et forestière,**
- **Habitations liées au logement,** sauf celles autorisée dans l'article 1.2,
- **Commerces et activités de services,** sauf celles autorisées dans l'article 1.2.,
- **Autres activités du secteur secondaire.**

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le **stationnement**, hors garage, supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les **garages collectifs de caravanes,**
- Le **stationnement ou garage collectif de poids lourds,**
- Les **dépôts de véhicules** et de **matériaux inertes,**
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1. sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les **constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités de la zone ;
- **Les constructions liées au commerce et aux services suivants :**
 - Hébergement hôtelier et touristique liés à un camping,
 - Artisanat et commerce de détail lié aux activités et aux équipements de la zone,
 - Cinéma ;
- Les **entrepôts**, à condition d'être liés à une activité présente dans la zone à la date d'approbation du PLUi ;
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (déboché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions

De préférence, les constructions s'implanteront dans le prolongement des constructions existantes limitrophes, ou selon les règles d'implantations des zones urbaines limitrophes (UA/UB) suivantes :

Pour les constructions (sur tout ou partie du bâtiment) limitrophes d'une zone UA :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- **en recul de 5 m maximum** depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- dans le prolongement des constructions existantes limitrophes.

En cas de retrait de la construction supérieur à 5 mètres des voies et des emprises publiques, la continuité visuelle et physique du front bâti sera assurée :

- (en zone UAa) par un mur de clôture implanté à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, et dont les caractéristiques doivent respecter celles édictées à l'article 2.4.2.
- (en zone UAb) par une clôture de type végétal (haie surmontée d'un grillage) ou minérale (mur / muret) implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, et dont les caractéristiques doivent respecter celles édictées à l'article 2.4.2.

Pour les constructions (sur tout ou partie du bâtiment) limitrophes d'une zone UB :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- en retrait des voies et emprises publiques existantes ou projetées, suivant **un recul de 3 mètres minimum à 15 mètres maximum**,
- au-delà, dans le prolongement des constructions existantes limitrophes.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter à l'alignement ou **en retrait d'au moins 1 mètre** des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

Recul d'implantation des extensions

Les extensions doivent observer un recul identique à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut être autorisée au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, d'intégration paysagère ou de mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce recul minimum de 3 mètres est obligatoire lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone A ou N.**

Pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

Au moins 20 % de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

Les espaces verts ne doivent pas être constitués par des espaces résiduels.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions, des extensions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués⁵.

Dispositions particulières

La hauteur des constructions doit s'adapter au contexte dans lequel s'insère la zone UE.

La hauteur maximale des constructions situées dans une zones UE limitrophes :

- des hypercentres (UAa₁) est de **12 mètres mesurés** à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou acrotère,

⁵ Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

- des zones UA, UB, UC, A et N est de **10 mètres mesurés** à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou acrotère.

La hauteur maximale autorisée des annexes est de **5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**. Des adaptations sont toutefois autorisées pour de l'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle

Façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

Les couvertures des constructions doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants. Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les lucarnes reprendront le modèle des lucarnes des bâtiments existants

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être si possible en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées. Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » **sont interdites**.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant.

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Dispositifs favorables à la biodiversité

Les nouvelles constructions et équipements devront intégrer au moins un dispositif favorable à la biodiversité tel qu'un hôtel à insectes, un hibernaculum ou encore des nichoirs pour les oiseaux ou les chiroptères.

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.⁶

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

Dans les **zones UE limitrophes de la zone UAa** (centres anciens des bourgs et des villages), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,60 mètres et à une hauteur maximum de **2 mètres**.

Dans les **zones UE limitrophes de la zone UAb** (centres anciens des hameaux), sont autorisés :

- Les murs bahuts surmonté d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface,
- Les murs pleins,
- Les haies vives plurispécifiques plantées d'essences locales et pouvant être bordées d'un grillage, d'aspect sobre.

La hauteur des clôtures à créer est fixée à une hauteur minimum de 1,20 mètres et à une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans les **zones UE limitrophes de la zone UBa** (abords des bourgs et des villages), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- grillage d'aspect sobre d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre.

⁶ Se référer à l'annexe, p.X

Dans les zones UE limitrophes de la zone UBb (abords des hameaux, hameaux isolés), seuls les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales, bordées ou non d'un grillage, d'aspect sobre,
- grillage d'aspect sobre hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les **zones UE limitrophes d'une zone A ou N**, les clôtures seront **préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales**. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « mouton » ou « cheval » adaptée aux usages locaux.

Il est possible de déroger aux prescriptions décrites ci-dessus, dans le cas :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique dès lors qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial),
- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Les aires de stationnement **peuvent** être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire.

Les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

En dehors des espaces dédiés à la voirie et au retournement des véhicules, les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux de préférence perméables.

Leur aspect sera choisi de façon à être en harmonie avec leur environnement.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure ou de l'équipement.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance de la construction ou de l'ensemble de construction ou à la destination envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des véhicules de ramassage.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les divisions de parcelles contiguës **doivent prévoir** la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux

à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UE situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (**communes de Beauvoir, Bléneau, Champignelles, et Leugny.**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UL - Zone urbaine destinée aux activités de loisirs, culturelles et touristiques

Vocation et objectifs

La zone UL regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés, publics et privés, à vocation culturelle, touristique et de loisirs **existants ou à créer**.

L'objectif de la zone est de :

- Définir les conditions d'aménagement de sites touristiques structurants à l'échelle du territoire (à l'instar de la Dorsale du Loing, de plans d'eau, ou de sites patrimoniaux ou remarquables),
- Accueillir de nouvelles activités de loisirs, culturelles et touristiques,
- Spécifier les usages et les modalités d'occupation du sol et d'interdire les occupations peu compatibles avec des activités de loisirs, culturelles et touristiques.

Cette zone se différencie de la zone NL (Naturelle loisirs) par son caractère urbanisé, puisqu'elle autorise l'implantation de nouvelles constructions, alors que la zone NL n'autorise que des constructions légères.

Dispositions générales

La zone UL est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : **OAP « Beudons-Saint-Michel » à Champignelles et OAP paysagère Dorsale du Loing, plus précisément « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses », « Traversée de Bléneau », « Traversée du Bourg », « Jardin de la Digue », et « Base de loisirs » à Saint-Fargeau.**

Ainsi, dans un rapport de compatibilité, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone UL dans un rapport de conformité.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi.

Autres dispositions

Une des zones UL de la commune **de Saint-Fargeau est** également soumise à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur la zone UL sont interdites les constructions ayant les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Équipements d'intérêt et de services publics sauf ceux autorisés dans l'article 1.2.,
- Commerce de gros,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf ceux autorisés dans l'article 1.2..

Sont également interdites les sous-destinations et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement, hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- le stationnement ou garage collectif de poids lourds,
- le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant par les dispositions de l'article 1.2..

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations des sols non liées aux destinations et sous destinations interdites dans l'article 1.1 sont autorisées.

Les occupations des sols suivantes sont également admises sous-conditions :

- **les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type** : salles d'expositions ou musées, bureaux liés à une activité commerciale et de services compatibles avec des activités de loisirs, culturelles et touristiques,
- **les équipements d'intérêts collectifs et services publics** :
 - les constructions, installations et locaux nécessaires à l'accueil des visiteurs (cheminements piétonniers et cyclables, sentiers équestres, mobilier, installations à usage d'activités sportives, de loisirs de plein air, ou de découverte de la nature (poste d'observation de la faune par exemple),
 - les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité,
 - les locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à condition d'être compatible avec des activités de loisirs, culturelles et touristiques, et de s'intégrer dans l'environnement,
 - les établissements d'enseignement liés à une activité de loisirs, culturelle ou touristique,
 - salles de spectacles,
 - les équipements sportifs,
 - les **aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile,
 - les aires de services stationnement et de services de camping,
- **les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation, au risque d'incendie, et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte, ou à une distance minimum de 3 mètres.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Recul d'implantation des extensions

Les extensions des constructions existantes doivent observer un recul identique à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. **Ce recul minimum de 3 mètres est obligatoire lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone A ou N.**

Pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

2.1.3. implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes isolées (hors piscine) **ne doit pas excéder 80 m² sur une même unité foncière.**

La création de piscines est autorisée, dans la limite de **100 m² de bassin.**

Au moins 50 % de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions, des extensions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués⁷.

Dispositions particulières

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

La hauteur maximale autorisée des annexes est de **5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

- de l'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.
- des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter en annexe au présent règlement du PLUi avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

⁷ Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux...) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle. La pente de toiture des constructions existantes ne devra pas être modifiée.

Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants. Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les lucarnes reprendront le modèle des lucarnes des bâtiments existants.

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encadrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées. Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont interdites.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures devront être de préférence des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre. Sinon, elles pourront être minérales (mur), végétales (haie).

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel ou en espace vert d'agrément.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et de carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Des écrans de verdure constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Abords de la construction

En dehors des espaces dédiés à la voirie et au retournement des véhicules, les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux perméables. Leur aspect sera choisi de façon à être en harmonie avec leur environnement.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Normes de stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerce de détail ou de services, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration d'une surface de plancher inférieur ou égale à 200 m², aucune place de stationnement n'est imposée.

Le nombre de place de stationnement exigé pour les constructions d'une surface de plancher de plus de 200 m² destinées à l'accueil du public, l'hébergement ou la restauration est de :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher créé (accueil public)
- 1 place de stationnement par chambre créée (hébergement),
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher (restauration, bars, salle de café).

Les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement des établissements créés à usage d'équipement collectifs.

Stationnement des deux roues et des cycles

Pour les constructions à usage d'activités et de loisirs, et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le

Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour la zone UL située dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages sur la commune de Saint-Fargeau, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités

techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone UY - Zone urbaine à vocation économique

Vocation et objectifs

La zone UY regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés dédiés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et autres activités de services.

Contrairement aux zones UA et UB, qui autorisent une mixité des fonctions urbaines avec l'habitat, la zone UY est réservée aux activités économiques, industrielles et commerciales, peu compatibles avec l'habitat (pollution, risque, nuisances, ...), ou suscitant des besoins de stationnement ou de déplacement spécifiques.

Les objectifs de la zone UY sont :

- accueillir de nouvelles activités,
- densifier les parcelles en partie occupées,
- intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles à leur environnement.

Un indice spécifique a été créé pour le Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Ronchères / Saint-Fargeau (UY1) afin de limiter les possibilités d'occupation des sols aux activités du CET, et limiter les impacts et les risques pour la population.

Dispositions générales

La zone UY est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : **OAP « Les Gâtines » à Saint-Fargeau, « Les Cailloteriers » et « Les Vallées » à Bléneau, « La Dévernerie » à Villiers-Saint-Benoit, « Les Champs Gilbert » à Pourrain, « Les Hâtes du Vernoy » à Toucy, « Beudons Saint-Michel » à Champignelles » ainsi que l'OAP paysagère « Dorsale du Loing ».**

Ainsi, dans **un rapport de compatibilité**, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone UY, dans un **rapport de conformité**.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi.

Autres dispositions

Les zones UY des communes **de Beauvoir, Saint-Fargeau et Toucy** sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UY, sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- **Exploitations agricoles et forestières,**
- **Habitations,** à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,**
- **Le stationnement, hors garage** supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- **Les garages collectifs de caravanes.**

Sur la zone UY1, sont interdites les constructions ayant une destination ou une sous destination des sols non autorisées dans l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sur la zone UY, sont admises les occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage d'habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements** autorisés dans la zone à condition d'être intégrés aux bâtiments d'activité,
- **Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),**
- **Les constructions à usage d'entrepôt,**
- **Les dépôts de véhicules,** sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone,
- **Le stationnement de véhicules légers et de poids lourds,**
- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction et aux aménagements ou compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque inondation et au risque incendie.

Sur la zone UY1, seules sont admises les constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement du centre d'enfouissement technique des déchets et de la plateforme de compostage du CET de Ronchères et de Saint-Fargeau.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles le sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de la zone UY (UY - UY1 comprise) :

- Les constructions doivent s'implanter suivant un **recul minimum de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle doivent prendre en compte la possibilité d'extension.
- **Une implantation différente peut être autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.**

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone UY (UY-UY1 comprise), les constructions sont admises en retrait de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- si le bâtiment à construire ne dépasse pas 5 mètres de hauteur sur la limite séparative et s'il s'appuie sur une construction préexistante de plus grande hauteur elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour une unique extension (à réaliser en une ou plusieurs tranches) d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que cette extension ne dépasse pas 50% de linéaire bâti édifié sur ladite limite séparative.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur l'ensemble de la zone UY (UY-UY1 comprise), la distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété, doit être au moins égale à **6 m**.

Entre deux constructions non jointives sur un même terrain, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de sécurité et de protection contre l'incendie notamment.

2.2. Emprise au sol

Sur l'ensemble de la zone UY (UY-UY1 comprise), les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à **20% de l'unité foncière**.

Les espaces verts ne devront pas être constitués d'espaces résiduels.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone UY (UY-UY1 comprise), la hauteur des constructions, des extensions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Dispositions particulières

Sur la zone UY, la hauteur maximale est fixée à **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Sur la zone UY1, la hauteur maximale est fixée à **12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Néanmoins, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UA, UB, UC, UJ, UE, UP ou UL, la hauteur maximale est fixée à **7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Des adaptations sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter en annexe au présent règlement du PLUi avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que

ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture⁸.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Les bâtiments d'activités doivent présenter des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite, bois clair/vieilli,...) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

⁸ Se référer aux annexes du règlement

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc pur est interdit. Un bâtiment de surface importante et de volume simple peut associer en façade plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront de préférence des haies vives plurispécifiques, composés d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantée d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « cheval » ou « mouton » adaptée aux usages locaux.

Pour les nouvelles constructions, les clôtures seront constituées au choix :

- d'un mur bahut ne dépassant pas 70 cm (sauf mur de soutènement), surmonté d'une grille ou d'une palissade ;
- d'un grillage doublé d'une haie vive choisie parmi les essences locales,
- aménagée en espace vert d'agrément, et que les limites séparatives soient plantées d'une haie vive plurispécifique, composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser une hauteur de **2,5 mètres**.

Il est possible de déroger à ces règles dans les cas suivants :

- de l'existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif existant ou à créer,
- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies.

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Sur la zone UY, le nombre d'arbres **minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée**, déduction faite des arbres existants qui seront conservés, et compte tenu de l'implantation des bâtiments d'activités et des contraintes topographiques.

Sur la zone UY1, le nombre d'arbres **minimum à planter sera d'un arbre par 200 m² de surface plantée**, déduction faite des arbres existants qui seront conservés, et compte tenu de l'implantation des bâtiments d'activités et des contraintes topographiques.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Abords de la construction

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, sont aménagées avec des matériaux de préférence perméables.

Des écrans de verdure (haies vives à feuilles persistantes, arbres de hautes tiges) sont imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration d'un bâtiment existant.

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et aux constructions non prévues ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions à usage d'habitation destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou d'activités :
 - si la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m², aucune place de stationnement n'est imposée,
 - si la surface de vente est supérieure à 200 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² des surfaces de vente sera, en tout état de cause un minimum, avec en sus l'obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.
- Pour les constructions et installations à usage de services, artisanal ou industriel :
 - destinés à abriter du personnel : 1 place par employé,
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher,
 - destinées à entreposer du matériel : 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Stationnement des deux roues et des cycles

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance de la construction ou de l'ensemble de construction ou à la destination envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent favoriser la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères ou au transport de marchandise, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones UY situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (communes de **Beauvoir, Saint-Fargeau et Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en œuvre d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets devront être examinés avec le gestionnaire de la collecte qui pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs semi-enterrés type « molok », ou la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères qui devront pouvoir s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

3.3.7. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone AUA - Zone à urbaniser à vocation résidentielle

Vocation et objectifs

La zone AUA correspond à une zone à urbaniser à dominante résidentielle.

Elle peut également accueillir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Afin d'assurer une cohérence, son aménagement sera réalisé par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUA est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur 1AUA** correspond aux tènements destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, selon les modalités de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme ;
- **Le secteur 2AUA** correspond aux tènements destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsqu'ils seront desservis par des réseaux de capacité suffisante et lorsque les besoins de la collectivité le nécessiteront, selon les modalités de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions générales

La zone 1AUA est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes : OAP « Les Hurlots » à Beauvoir, OAP « Les Cailloterics », OAP « Rigole » à Bléneau, OAP « Beaudons - Saint-Michel » à Champignelles, OAP « Cœur de village » et « Clairière » à Diges, OAP « Chemin Cadet » à Lavau, OAP « Moulin Calicot » et OAP « Le Gibon » à Leugny, OAP « Entrée Ouest » et « Louche Madame » à Mézilles, OAP « Les Gerbeaux » à Moulins-sur-Ouanne, OAP « L'Echenet » à Parly, OAP « Bel Air » et « Pré Pion » à Pourrain, OAP « Champs du bourg » à Ronchères, OAP « Colombier » et « Coteau » à Rogny-les-sept-écluses, OAP « Les Gobillots », « Champs de la Marnière », « Septfonds » à Saint-Fargeau, OAP « Belvédère » à Saint-Martin-des-Champs, OAP « Le Corbeau Blanc » à Toucy, OAP « Champs de l'Etang » à Villeneuve-les-Genêts, OAP « La Dévernerie » à Villers-Saint-Benoît, OAP paysagère « Dorsale du Loing », à Bléneau, Rogny-les-sept-écluses et Saint-Martin-des-Champs.

Ainsi, dans un **rapport de compatibilité**, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas. Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone AUA dans un **rapport de conformité**.

Dans ce règlement, les zones 2AUA ne sont pas réglementées puisqu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, le PLUi devra faire l'objet d'une révision simplifiée et une OAP devra être réalisée sur le secteur concerné.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi .

Autres dispositions

Les zones 1AUA des communes **de Leugny (1AUA « Moulin Calicot ») et de Toucy (1AUA « Corbeau Blanc »)** sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone **1AUA**, sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : industries, centres de congrès et d'exposition,
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics suivants : établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- le commerce de gros,
- l'hébergement hôtelier et touristique, ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.
- les cinémas,
- les salles d'arts de spectacle.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2..

1.2. Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations des sols non liées aux destinations interdites dans l'article 1.1 sont autorisées.

En complément des occupations des sols autorisés ciblés dans les OAP (à vocation résidentielle), les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- **l'hébergement touristique lié à l'habitation** (gîte, chambre d'hôtes),
- **les entrepôts ou les annexes** (accolés ou non à l'habitation), liés à une activité artisanale ou commerciale, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat⁹, et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 2.2 et 2.3),
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration**, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 100 m du logement, et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, que des précautions soient prises pour réduire les nuisances,
- **les équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat :
 - **locaux techniques des administrations publiques et assimilées,**
 - **équipements sportifs,**
 - **autres équipements recevant du public** : aire de stationnement, espace vert et de loisirs,
 - **les affouillements et les exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales, au risque inondation ou à la défense incendie et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

⁹ Se référer au lexique, « terme nuisance ».

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Pour les zones 1AUA réglementées par une OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de qualité architecturale, environnementale et paysagère indiquées dans le schéma et/ou la partie écrite de l'OAP. En l'absence d'OAP, elles doivent respecter les prescriptions indiquées dans le présent règlement.

Lorsqu'elles le sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

:

En zone 1AUA, en cas d'absence de précisions dans le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales et les annexes (garages, remises, abris de vélos et ateliers) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- soit en retrait des voies et emprises publiques existantes ou projetées, suivant un recul **de 3 mètres minimum à 7 mètres maximum**,
- soit dans le prolongement des constructions existantes limitrophes.

Les autres annexes sont implantées à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade principale, et doivent être le moins visible depuis l'espace public.

Une implantation différente est autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUA, en cas d'absence de précisions dans le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales et les annexes (garages, remises, abris de vélos et ateliers) doivent s'implanter :

- Dans le cas de **constructions existantes en ordre continu** (maison de ville, maison mitoyenne ou en bande), sur deux limites séparatives latérales directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
- **Dans le cas de constructions existantes en ordre discontinu** :
 - sur au moins une limite séparative latérale, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
 - ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait d'une des limites séparatives latérales, l'implantation des nouvelles constructions ou des extensions doit se faire en respectant une distance minimum, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

sans être inférieur à **3 mètres**. Ce retrait minimum de 3 mètres est obligatoire en limite séparative d'une zone A ou N.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en limite séparative, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.

Les piscines doivent respecter un **recul minimum de 4 mètres** entre le trou du bassin et les limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes isolées (hors piscine) **ne doit pas excéder 80 m² sur une même unité foncière**.

La création de piscines est autorisée, dans la limite de **100 m² de bassin**.

Au moins 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions, des extensions et des annexes est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dispositions particulières

Les constructions de la zone 1AUA devront respecter les règles de hauteur suivantes :

- pour les constructions nouvelles, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser une hauteur de **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**,
- pour les annexes, la hauteur est limitée à **5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**,
- les couvertures de piscine ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de **3,50 mètres**.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles est de **12 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Des adaptations aux règles présentées précédemment sont toutefois autorisées pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Il est recommandé de consulter en annexe au présent règlement du PLUi avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain,

des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

Les couvertures des constructions à destination d'habitation pourront être à pans ou en toitures terrasses, qu'elles soient végétalisées ou non.

Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants. Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Ouvertures des toitures

Les lucarnes reprendront le modèle des lucarnes des bâtiments existants

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encadrés.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées. Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont autorisées, si elles ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.¹⁰ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation de blanc pur est interdite.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dispositions générales

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes et dans le voisinage.

En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les clôtures seront préférentiellement être végétalisées ou doublées d'une haie vive plantée, afin de préserver l'intimité des constructions nouvelles et préexistantes.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composées d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « mouton » ou de type « cheval » adaptée aux usages locaux.

Dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

¹⁰ Se référer au règlement annexe.

En zone 1AUA sont autorisés :

- les murs pleins, avec une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets, avec une hauteur maximale de 1,10 mètres,
- les murs bahuts surmontés d'une clôture à claire-voie ajourée aux $\frac{3}{4}$ de sa surface, avec une hauteur maximale de 2 mètres,
- les haies vives plurispécifiques, plantées d'essences locales et bordée d'un grillage d'aspect sobre.

Il est possible de déroger à ces règles de hauteur dans le cas :

- de l'existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif,
- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique).

Abords des constructions

Les espaces libres situés en dehors des îlots urbains identifiés dans les OAP doivent prévoir les aménagements paysagers et urbains identifiés au schéma correspondant.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Les espaces de stationnement seront aménagés avec des matériaux de préférence perméables, en dehors des espaces dédiés à la voirie et au retournement des véhicules.

Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire.

Des écrans de verdure (haies vives à feuilles persistantes, arbres de hautes tiges) sont imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévues ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerce de détail ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25m² de surface de plancher.

Pour les établissements à usage d'équipement collectif, les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les secteurs des orientations d'aménagement et de programmation, des principes d'aménagement de stationnement individuel et/ou communs sont fixés.

De plus, lorsque des poches de stationnements mutualisés sont identifiées au schéma correspondant, il peut être dérogé à la règle de 2 places de stationnement des véhicules par logement, à 1 seule place.

Stationnement des deux roues et des cycles

Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 400 m², des aires de stationnement peuvent également être aménagées, dans un local ou un espace clos ajouré, sécurisé et facilement accessible.

Les stationnements des deux roues et cycles sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres destinations de construction, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, dont 75 % pour les deux roues non motorisées.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour les zones 1 AUY réglementée par une OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions relatives aux accès, aux voiries et aux conditions de desserte par les réseaux (notamment en matière de gestion des eaux pluviales) indiquées dans le schéma et/ou la partie écrite de l'OAP.

En l'absence de prescription, elles doivent respecter les prescriptions réglementaires du présent document.

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes de déplacement actifs.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Pour les zones 1AUA situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages (communes **de Leugny et de Toucy**), les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf impossibilité techniques.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'éégout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu

naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Zone AUUY - Zone à urbaniser à vocation économique

Vocation et objectifs

La zone 1AUUY est une zone d'urbanisation future à court terme, dédiée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et autres activités de services.

Elle peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'assurer une cohérence, son aménagement sera réalisé par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Dispositions générales

La zone 1AUUY est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP « Les Vallées » à Bléneau,
- OAP « les Champs Gilbert » à Pourrain,
- OAP « Les Claveries » à Rogny-les-sept-écluses,
- OAP « Les Gâtines » à Saint-Fargeau,
- OAP « Les Hâtes du Vernoy » à Toucy,
- OAP « Entrée Ouest » à Mézilles,
- OAP paysagère « Dorsale du Loing – Traversée de Bléneau ».

Ainsi, dans un **rapport de compatibilité**, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone AUUY dans un **rapport de conformité**.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone 1AUY, sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- **Exploitations agricoles et forestières,**
- **Habitations,** à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,**
- **Le stationnement, hors garage** supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- **Les garages collectifs de caravanes.**

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone 1AUY, sont admises les occupations du sol non mentionnées à l'article 1.1.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage d'habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements** autorisés dans la zone à condition d'être intégrés aux bâtiments d'activité,
- **Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),**
- **Les constructions à usage d'entrepôt,**
- **Les dépôts de véhicules,** sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone,
- **Le stationnement de véhicules légers et de poids lourds,**
- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction et aux aménagements ou compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque inondation et au risque incendie.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Pour les zones 1AUY réglementées par une OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de qualité architecturale, environnementale et paysagère indiquées dans le schéma et/ou la partie écrite de l'OAP. En l'absence d'OAP, elles doivent respecter les prescriptions indiquées dans le présent règlement.

Lorsqu'elles le sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone 1AUY, en cas d'absence de précisions dans le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter en respectant **un recul minimum de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle doivent prendre en compte la possibilité d'extension.

Une implantation différente est autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait vis-à-vis des limites séparatives de façon à ce que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale dans les cas suivants :

- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- si le bâtiment à construire ne dépasse pas 5 mètres de hauteur sur la limite séparative et à condition qu'il s'appuie sur une construction préexistante de plus grande hauteur elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- pour une unique extension (à réaliser en une ou plusieurs tranches) d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que cette extension ne dépasse pas 50% de linéaire bâti édifié sur ladite limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour la réalisation de constructions ou d'ouvrages techniques liés au fonctionnement d'un équipement ou d'un service public et dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété, doit être **au moins égale à 6 m**.

Entre deux constructions non jointives sur un même terrain, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de sécurité et de protection contre l'incendie notamment.

2.2. Emprise au sol

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à **20% de la parcelle**.

Les espaces verts ne devront pas être constitués d'espaces résiduels.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués¹¹.

Dispositions particulières

La hauteur maximale est fixée à **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Néanmoins, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UA, UB, UC, UJ, UE, UP ou UL, la hauteur maximale est alors **fixée à 7 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère**.

Des adaptations sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

¹¹ Se référer au lexique, terme « hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente ».

2.4. Qualité architecturale et paysagère

Il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Les bâtiments de stockage doivent préférentiellement être fermés et intégrés au bâtiment principal.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Teintes privilégiées

Les bâtiments d'activités doivent présenter des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite, bois clair/vieilli, etc.) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc pur est interdit.

Un bâtiment de surface importante et de volume simple peut associer en façade plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement des haies vives plurispécifiques, composées d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales. Elles pourront être bordées d'un grillage, d'aspect sobre, ou de clôtures de type « mouton » ou de type « cheval » adaptées aux usages locaux.

Pour les nouvelles constructions, les clôtures seront constituées au choix :

- d'un mur bahut ne dépassant pas 70 cm (sauf mur de soutènement), surmonté d'une grille ou d'une palissade, sous réserve d'intégrer dans la partie basse au niveau des sols, de dispositifs permettant le passage de la faune (ouvertures de 20 cm x 20 cm tous les 10 mètres linéaires),
- d'un grillage doublé d'une haie vive choisie parmi les essences locales,
- d'une haie vive choisie parmi les essences locales,
- aménagée en espace vert d'agrément, et que les limites séparatives soient plantées d'une haie vive plurispécifique, composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser une hauteur de **2,5 mètres**.

Il est possible de déroger à ces règles dans les cas suivants :

- de l'existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif existant ou à créer,
- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies.

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés, compte tenu de l'implantation des bâtiments d'activités.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, sont aménagés avec des matériaux de préférence perméables.

Des écrans de verdure (haies vives à feuilles persistantes, arbres de hautes tiges) sont imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

2.4.3. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et aux constructions non prévues ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions à usage d'habitation destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou d'activités :
 - si la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m², aucune place de stationnement n'est imposée,
 - si la surface de vente est supérieure à 200 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² des surface de vente sera, en tout état de cause un minimum, avec en sus l'obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.
- Pour les constructions et installations à usage de services, artisanal ou industriel :
 - destinés à abriter du personnel : 1 place par employé,
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher,
 - destinées à entreposer du matériel : 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

Stationnement des deux roues et des cycles

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour les zones 1AUY réglementées par une OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions relatives aux accès, aux voiries et aux conditions de desserte par les réseaux (notamment en matière de gestion des eaux pluviales) indiquées dans le schéma et/ou la partie écrite de l'OAP.

En l'absence de prescriptions réglementaire, elles doivent respecter les prescriptions réglementaires du présent document.

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet d'aménagement envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

En tout état de cause, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles, doit prévoir un accès d'une emprise de 5 m de largeur minimum.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse doivent être évitées. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, dont ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour faire demi-tour.

L'accès à la parcelle par des véhicules poids lourds, tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'assainissement collectif des eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cas où les opérations de construction nécessitent la mise en œuvre d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Déchets

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets devront être examinés avec le gestionnaire de la collecte qui pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs semi-enterrés type « molok », ou la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères qui devront pouvoir s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

3.3.7. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Zone A - Zone agricole

Vocation et objectifs

La zone agricole correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Elle comprend des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour éviter le pastillage urbain, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameaux de moins de cinq habitations selon le SCOT de la Puisaye Forterre Val d'Yonne), sont intégrés de fait dans la zone A, dans le respect de l'article L. 151-12, qui reconnaît le « droit d'antériorité » des bâtiments d'habitation édifiés avant l'approbation du PLUi. Avec la loi d'avenir pour l'agriculture (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Selon la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère de la zone A et selon la nature des activités existantes, le règlement distingue **une zone agricole générale (A), deux zones agricoles spécifiques (zone AS et zone AP) et 10 types de STECAL¹²** (AL1, AL2, AL3, AL4, AL5, AL6, AL7, AL8, AL9, AL10).

La zone A correspond à une zone agricole générale. Elle regroupe les **espaces agricoles stratégiques sur le plan agronomique, biologique et économique**. L'objectif de cette zone est de :

- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, en spécifiant les modes d'occupation et d'utilisation des sols,
- Organiser les conditions d'aménagement et les modalités de constructions (extension de constructions existantes, création d'annexes, constructions liées à une exploitation agricole ou à la création d'un équipement public).

La zone AS regroupe les espaces agricoles stratégiques sur le **plan écologique et agricole**, à protéger de toute construction nouvelle. Ces espaces jouent, en effet, un rôle écologique fort dans le maintien des corridors écologiques et de la qualité des milieux naturels (déplacement des espèces, réservoir de biodiversité). Du point de vue de son usage agricole, ces secteurs ont été également ciblés dans le diagnostic agricole du PLUi comme des zones d'implantation agricole potentielles.

Ainsi, dans les secteurs sous pression urbaine (limitrophe d'une zone d'extension urbaine ou d'un espace urbain), il s'agira de limiter les conditions d'urbanisation et de maintenir leur vocation agricole (zone tampon).

L'objectif de cette zone est de :

- Préserver les espaces agricoles stratégiques et sensibles sur le plan écologique (déplacement des espèces d'un habitat naturel à un autre) ou agricole,
- Limiter la constructibilité du secteur (seules les extensions et annexes sont autorisées pour les constructions à usage agricole ou d'habitation, ainsi que la construction d'équipements et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif),
- Maintenir des zones tampons de 100 m autour des bâtiments agricoles existants ou à créer faisant l'objet d'un projet, afin de préserver et de maintenir les activités agricoles sur le territoire et de limiter les nuisances et les impacts sur les espaces urbanisés.

La zone AP regroupe les espaces agricoles à protéger de toute construction nouvelle en raison de leur qualité paysagère et/ou patrimoniale (cône de vue majeurs sur le paysage, gisements d'ocre, ...).

Les objectifs de cette zone sont :

- Interdire de nouvelles constructions (excepté pour l'installation d'un équipement public),
- Préserver les gisements potentiels du sous-sol (ocre notamment),

¹² STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée.

- Préserver certains cônes de vue sur le paysage de l’emprise de toute construction (espace de dégagement visuel).

Les STECAL en zone A se regroupent en 5 catégories :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l’hébergement concerné (AL1, AL2, AL3, AL4),
- Les sites liés à l’accueil d’une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (AL5),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (AL6),
- le site d’accueil de l’atelier des minéraux de Champignelles (AL7),
- les sites de projet de la manufacture des cultures pionnières de Champignelles (AL8 à AL10).

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m ²)	Estimation surface artificialisée en m ²
Hébergement touristique et activités de loisirs annexes	Saint-Privé	Le Bois Fort	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	35234	100
	Saint-Fargeau	La Bouquetterie	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	7515	100
		La Métairie Gourmande	Activité existante	Hôtel-restaurant	AL1	10436	100
	Mézilles	La Fausse Sauge	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	8098	100
	Tannerre-en-Puisaye	Les Mussots	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	AL2	8888	300
	Champignelles	Les Maisons Blanches	Activité à créer	Gîte et séminaire	AL2	39452	300
	Champignelles	Camping du Petit Villars	Activité existante	Camping	AL3	24413	1000
	Moulins-sur-Ouanne	Les Allins	Activité à créer	Hébergement insolite (maisons passives en bois)	AL3	107205	1000
	Saint-Fargeau	Hameau des Grilles	Activité existante	Centre de vacances	AL4	44315	2000
Activité culturelle, touristique, et loisirs existante ou à créer	Champignelles	Camping du Petit Villars	Activité existante	Piste équestre	AL5	44836	25
	Saint-Martin-des-Champs	Piste ULM	Activité existante	Loisirs de plein air	AL5	15917	25
	Toucy	Moto-club	Activité existante	Terrain de moto-cross	AL5	57698	25
Parc animalier et de loisirs	Villeneuve-lès-Genêts	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier	AL6	20150	1600
		La Mousserie	Activité à créer	Parc animalier	AL6	29021	1600
Atelier des Minéraux	Champignelles	Atelier des minéraux	Activité existante	Activité artisanale de joaillerie et lapidairerie	AL7	5337	100
Manufacture des cultures pionnières	Champignelles	Les Massus	Activité à créer	Résidence / hébergement	AL8	11504	500
		Le Croisil	Activité à créer	Ecole / atelier de production	AL8	53005	500
		Aire de Montage	Activité à créer	Exposition en plein air (parc)	AL9	74639	1000
		Agréau	Activité à créer	Exposition en plein air (parc) / hébergement (maisons d'architectes)	AL10	134033	2000

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attachés aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi .

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdites, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 1.2.

En zone AS et AP, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles autorisées dans l'article 1.2. (Annexe et extension d'une construction existante, locaux techniques des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics).

En zone AL1, AL2, AL3, AL4, AL5, AL6, AL7, AL8, AL9, AL10 tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone A, AS et AP, les modes d'occupation du sol admis ne doivent pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées, compromettre l'activité agricole, et porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole.

En zone A, seules sont admises sous conditions les occupations du sol suivantes :

Exploitation agricole et forestière :

- Les **constructions liées à l'exercice d'une activité agricole ou forestière** (constructions destinées au logement du matériaux, des animaux et des récoltes),
- Les **constructions à usage d'élevage ou d'engraissement**, à condition d'être éloignées d'au moins 100 mètres de la limite des zones urbaines (U) et des zones d'extension urbaine (AUA et AUY),
- Les **constructions liées au développement d'activités agricoles annexes existantes ou à créer** (éolien, bois : déchiquetage, séchage, plates-formes de compostage, recyclage de matières naturelle, unité de méthanisation, ...), à condition de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère,
- Le **changement de destination de constructions agricoles ou forestières liées au développement d'activités agricoles annexes**,
- Les **habitations** destinées à un logement principal **lié avec l'exploitation agricole ou forestière**, à condition de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

Commerce et activités de services :

Le développement d'une **activité artisanale**, de **commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), d'une **activité de services** (accueil de clientèle), d'**hébergement touristique** (gîte - chambre d'hôtes), sous condition d'être intégré dans le bâtiment de la construction existante (changement de destination) et que le porteur de projet mette à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie.

Habitations liées à un logement ou à l'hébergement :

- **L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi**, sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur du règlement et d'être bien intégrés au paysage,
- **Les annexes**, accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'être bien intégrés au paysage.

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage,
- **Les équipements d'intérêt collectif de type établissement d'enseignement, liés à l'activité agricole**,

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales, du risque de ruissellements, d'inondation et d'incendie ou avec la vocation de la zone.

En zone AP, seules sont admises sous conditions les occupations du sol suivantes :

Exploitation agricole et forestière / Habitations

- **Extension et/ou réhabilitation de constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur du règlement et d'être bien intégrés au paysage,
- **Annexes accolées ou non à la construction principale**, sous réserve d'être bien intégrées au paysage.

Commerce et activités de services

Le développement d'une **activité artisanale**, de **commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), d'une **activité de services** (accueil de clientèle), d'**hébergement touristique** (gîte - chambre d'hôtes), sous condition d'être intégré dans le bâtiment de la construction existante (changement de destination) et que le porteur de projet mette à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie.

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- **Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve de démontrer qu'aucune autre zone ou secteur du PLUi n'est en mesure d'accueillir l'ouvrage ou la construction en fonction de sa finalité, qu'ils ne compromettent les déplacements de la faune et de la flore et qu'ils ne détériorent pas la qualité environnementale du milieu, qu'ils ne soient pas liés à la production d'énergie (solaire, éolien, ...).
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales, du risque de ruissellements, d'inondation et d'incendie ou avec la vocation de la zone.

En zone AS, seules sont admises sous conditions les occupations du sol suivantes :

Exploitation agricole et forestière / Habitations

- **Extension et/ou réhabilitation de constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur du règlement et d'être bien intégrés au paysage,
- **Annexes accolées ou non à la construction principale**, sous réserve d'être bien intégrées au paysage.

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- **Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve de démontrer qu'aucune autre zone ou secteur du PLUi n'est en mesure d'accueillir l'ouvrage ou la construction en fonction de sa finalité, qu'ils ne compromettent les déplacements de la faune et de la flore et qu'ils ne détériorent pas la qualité environnementale du milieu, qu'ils ne soient pas liés à la production d'énergie (solaire, éolien, ...).
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales, du risque de ruissellements, d'inondation et d'incendie ou avec la vocation de la zone.

En zone AL1, AL2, AL3, AL4, seuls sont admis, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- **Les extensions** de constructions existantes liées à l'hébergement hôtelier et touristique,

- La **réhabilitation et le changement de destination** de construction existantes à la date d'approbation du PLUi, liées à une **activité artisanale**, au **commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), à une **activité de services** où s'effectue l'accueil de clientèle, ou à de **l'hébergement touristique** (gîte - chambre d'hôtes, salle de séminaire, salle de réception, ...),
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- La construction **d'habitations légères de loisirs** définies à l'article R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Petits équipements sportifs ou de loisirs,
- Les **locaux sanitaires et techniques** indispensables à l'activité d'hébergement, hôtelier et touristique.

En zone AL5, seuls sont admis les locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité sportive ou de loisirs (légers et limités en superficie du type kiosques, auvents, sanitaires), sous réserve d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition).

En secteur AL6, seuls sont admis, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet de mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions et les annexes liées à l'aménagement du parc animalier de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts, à savoir : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), et **activité de services ou de loisirs** où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- **Les installations et les locaux techniques** nécessaires à la gestion du parc animalier :
 - Cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Petits équipements sportifs ou de loisirs.
 - Sanitaires.

En zone AL7 sont admises, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet de mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions, les extensions de constructions et les annexes indispensables à l'activité de l'atelier des minéraux de Champignelles : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), **activité de services** où s'effectue l'accueil de clientèle, ...), **locaux et installations techniques**.

En zone AL8, seules sont admises, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions, les extensions de constructions, les annexes ou le changement de destination d'un bâtiment existant liées au projet d'aménagement de la Manufacture des cultures Pionnières
- Hébergement : hébergement de groupe, résidence d'artiste,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- **Commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), et **activités de services** où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- Équipement d'intérêt collectif et services publics suivant : établissement d'enseignement, salle d'art et de spectacle,
- Entrepôts et bureaux liés à l'activité artisanale et industrielle de la manufacture,
- **Installations et locaux techniques** nécessaires l'aménagement du site et de son parc :
 - Cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Sanitaires.

En zone AL9 et AL10, seules sont admises, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- **Hébergement hôtelier et touristique,**
- **Les installations et les locaux techniques** liés à la gestion et à la mise en valeur du parc de la Manufacture des cultures Pionnières :
 - Cheminements piétonniers et cyclables, ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Petits équipements sportifs ou de loisirs.
 - Sanitaires,
 - Œuvres d'art ou de créations artistiques et architecturales de la Manufacture des cultures pionnières de Champignelles.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions

Les constructions doivent selon les reculs imposés par les routes à grande circulation.

En dehors de ces axes, le recul minimum est fixé à **4 mètres depuis la voie ou l'emprise** publique existante ou à créer.

Recul d'implantation des annexes

Les piscines doivent être implantées en respectant **un recul minimum de 10 mètres à maximum de 15 mètres**, mesuré à partir du trou du bassin jusqu'aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les autres annexes sont de préférence implantées à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade principale, et doivent être, le moins visible depuis l'espace public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à créer doivent s'implanter :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Une implantation différente est autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

Implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

Les annexes s'implanteront en retrait des limites séparatives en suivant **un recul de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines devront respecter **un retrait minimum de 3 mètres entre le trou du bassin et les limites séparatives.**

Les équipements techniques de faible emprise, liés aux différents réseaux peuvent être également implantés à l'alignement.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

Emprise au sol des extensions et des annexes

En zone A

L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées à usage d'habitation est limitée aux ratios suivants, selon les surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLUi suivantes :

Surface de plancher existante	Surface maximum possible
0 – 50 m ² de surface de plancher	50 m ² de surface de plancher au maximum autorisée
51 – 100 m ² de surface de plancher	
101 – 150 m ² de surface de plancher	
151 – 200 m ² et + de surface de plancher	60 m ² de surface de plancher au maximum autorisée

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées (hors piscines) **ne doit pas excéder 80 m² sur une même unité foncière.**

La création de piscine et de leurs locaux techniques est autorisée **dans la limite de 100 m² de bassin** et dans la limite d'une par propriété. Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes et d'extensions liées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Les abris pour animaux qui ne sont pas accolés à une exploitation agricole sont autorisés à condition de ne pas excéder une emprise au sol de **80 m² sur une même unité foncière.**

En zone AS et AP, les extensions et annexes des constructions sont limitées à 25 m² d'emprise au sol.

Dans les STECAL, l'emprise au sol générée par les constructions, extensions et annexes indispensables à l'exercice des activités prévues sont limitées aux emprises au sol suivantes :

- En zone AL1, à 100 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL2, à 300 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL3, à 1000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL4, à 2000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL5, à 25m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL6 à 1600 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL7, à 100 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL8, à 500 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL9, à 1000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone AL10, à 2000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,

En zone A, AL1, AL2, AL3, AL4, **la création d'une piscine est limitée à 100 m² de bassin** et dans la limite d'une par propriété.

En zone AL5, AL6, AL7, AL8, AL9, AL10 **les piscines sont interdites.**

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

En zone A, la hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est de **10 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes liées au logement (hors piscine), ne doit pas dépasser **5 mètres**,

La hauteur des couvertures de piscine ne doit pas dépasser **3,50 mètres**.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à **10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit**. Cette hauteur maximale est portée à **20 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole**.

En zone AP, AS et dans les zones AL1, AL2, AL3, AL4, AL6, AL7, AL8, AL9, AL10:

- La hauteur maximale **des extensions liées à une construction** existante à la date d'approbation du PLUi est de **10 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser **5 mètres**.

En zone A, AL1, AL2, AL3, AL4, la hauteur des couvertures de piscine ne doit pas dépasser **3,50 mètres**.

En zone AL5, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **5 mètres**.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.
-

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements, menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

Pour les constructions (hors usage agricole)

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Pour les constructions à usage agricole :

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment principal ou d'une annexe isolée sont autorisés.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Les pans de toit asymétriques sont autorisés.

Ouvertures des toitures

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés et de petites dimensions.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées.

Les couvertures en tôle de toitures ou bardages de type « bac acier » sont autorisées pour les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole et autorisées pour les constructions à usage d'habitation s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature et la couleur des matériaux de couverture de toiture doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant

Pour le solaire, les dispositifs techniques devront respecter le guide d'intégration architecturale pour la pose des panneaux solaires en toiture.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document. Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. De manière générale, l'enduit blanc pur en façade est interdit.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Sur l'ensemble de la zone A, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles prendront la forme :

- **de grillage d'aspect sobre surmonté de préférence d'une haie vive plurispécifique,**
- **de clôture « type mouton » ou de type « cheval »** adaptée aux usages locaux,
- **de mur**, dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial (dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière).

Il est possible de déroger à cette règle de hauteur dans le cas :

- de l'existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif existant ou à créer,
- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique),
- de la présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

En zone AS

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent préférentiellement permettre la circulation de la faune (clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales) en présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Les clôtures, de type haies vives plurispécifiques, seront composées d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales.

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

Les aires de stationnement et les espaces techniques seront aménagés avec des revêtements de préférence perméables.

2.4.3. Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Pour les constructions et installations accueillant du public, le nombre de places exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour toute construction nouvelle à usage d'activités, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduaires des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Dans les zones A situées dans périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Ainsi, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetés sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite. Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux pluviales sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Zone N - Zone naturelle et forestière

Vocation et objectifs

La zone naturelle et forestière englobe les terrains de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, les sites à vocation touristique et de loisirs en lien avec le domaine naturel, ainsi que les terrains concernés par des risques d'inondation et de glissement de terrain importants.

Elle comprend une **zone N générale, une zone NL et 9 zones NL spécifiques, concernant des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) (NL1 à NL9).**

La zone NL comprend les sites à vocation touristique et de loisirs en lien avec le domaine naturel, existants ou amenés à se développer. Elle lie un objectif de préservation du domaine naturel à un objectif de valorisation, en y autorisant les constructions et aménagements légers à vocation touristique et/ou de mise en valeur des sites naturels.

Les STECAL en zone N se regroupent en 3 catégories :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l'hébergement concerné (NL1, NL2, NL3),
- Les sites liés à l'accueil d'une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (NL4, NL5, NL6, NL7),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (NL8, NL9).

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m²)	Estimation surface artificialisée en m²
Hébergement touristique et activités annexes	Beauvoir	Moulin des arts	Activité existante	Chambre d'hôtes et représentations artistiques	NL1	3824	100
	Saint-Privé	La Maison Haute	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	25360	100
	Saint-Fargeau	Base de loisirs et centre de vacances Daniel Bailly	Activité existante	Centre de vacances	NL1	11593	100
		Centre de vacances Viva	Activité existante	Centre de vacances	NL1	31256	100
	Toucy	Ecodomaine des Gilats	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	15706	100
	Pourrain	Domaine de l'Ocreeie	Activité existante	Chambre d'hôtes salle de conférence / art plastique et hébergement	NL1	1957	100
	Saint-Fargeau	Hôtel des grands chênes	Activité existante	Hôtel	NL2	13146	650
	Saint-Fargeau	Camping de la Calanque	Activité existante	Camping	NL3	66523	1000
	Saint-Fargeau	Les Phelisons	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	NL3	89914	1000
	Villeneuve-lès-Genêts	Camping du bois guillaume	Activité existante	Camping	NL3	50991	1000
Activité culturelle, touristique et sportive existante ou à créer	Pourrain	Anciens gisements d'ocre	Activité à créer	Mise en valeur du site / locaux techniques	NL4	11989	25
		Domaine de l'Ocreeie	Activité existante	Local technique lié à de l'hébergement insolite	NL4	12428	25
	Mézilles	ChronoVert	Activité existante	Terrain de moto-cross	NL4	174475	25
	Parly	La Métairie Bruyère	Activité existante	Centre d'art	NL5	13639	200
	Toucy	Les Monins	Activité existante	Salle d'exposition	NL5	10440	200
	Saint-Fargeau	Base de loisirs du Bourdon	Activité à créer	Services / loisirs / tourisme	NL6	11219	650
						4862	650
Toucy	Pyramide du Loup	Activité existante	Site touristique / Musée	NL7	32698	1000	
Parc animalier et de loisirs	Champignelles	Les Madoires	Activité à créer	Bâtiments et locaux annexes liés au parc animalier	NL8	8965	650
	Villeneuve-lès-Genêts	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier / accrobranche	NL9	32974	1000

Dispositions générales

La zone NL est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) paysagères réalisées en lien avec le projet de revalorisation touristique de la vallée du Loing :

- OAP paysagère « Dorsale du Loing : échelle intercommunale »,
- OAP paysagère « Dorsale du Loing : Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses,
- OAP paysagère « Dorsale du Loing : Traversée de Bléneau, »
- OAP paysagère « Dorsale du Loing : Traversée de Saint-Privé »,
- OAP paysagère « Dorsale du Loing : Traversée de Saint-Martin-des-Champs »,
- OAP paysagère « Dorsale du Loing : Saint-Fargeau : Traversée du Bourg, Base de loisirs, Jardin de la digue,
- OAP « Colombier » à Rogny-les-sept-écluses,
- OAP « Rigole » à Bléneau.

Ainsi, dans un **rapport de compatibilité**, les projets d'aménagement et de constructions doivent respecter les prescriptions des OAP. Selon les contraintes techniques liées au site à aménager (topographie, nature du sol) et la nature du projet (bio climatisme) les prescriptions des OAP pourront être adaptées au cas par cas.

Pour les éléments non réglementés par l'OAP, le porteur de projet se référera au règlement de la zone N dans un **rapport de conformité**.

Dispositions particulières figurant dans le document graphique du règlement

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi .

Autres dispositions

Des zones NL sont également soumises à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage d'eau.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Activités liées au commerce et aux activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et service public, à l'exception destinations autorisées dans l'article 1.2.,
- Habitations à destination d'hébergement,
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- la construction d'hébergement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.
-

En zone NL, sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitations liées à un logement et à un hébergement,
- Activités liées au commerce et aux activités de service, à l'exception destinations autorisées dans l'article 1.2.,
- Équipements d'intérêt collectif et service public, à l'exception destinations autorisées dans l'article 1.2.,
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les garages collectifs de caravanes.

En zone NL1, NL2, NL3, NL4, NL5, NL6, NL7, NL8, NL9, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 1.2.

1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, les modes d'occupation des sols suivants sont admis sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées, de ne pas porter atteinte à la capacité de production du secteur forestier, de ne pas porter atteinte à la qualité du site et au respect de la réglementation en vigueur :

Exploitation agricole et forestière :

- Les **constructions liées à l'exercice d'une activité agricole ou forestière** constructions destinées au logement du matériaux, des animaux et des récoltes, entrepôts de stockage de bois, véhicules et machines permettant l'exploitation forestière),
- Les **constructions à usage d'élevage ou d'engraissement**, à condition d'être éloignées d'au moins 100 mètres de la limite des zones urbaines (U) et des zones d'extension urbaine (AUA et AUZ),
- Les **constructions liées au développement d'activités agricoles et forestières annexes existantes ou à créer** (éolien, bois : déchiquetage, séchage, plates-formes de compostage, recyclage de matières naturelle, unité de méthanisation, ...), à condition de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère,
- Le **changement de destination de constructions agricoles ou forestières liées au développement d'activités agricoles annexes**,
- Les **habitations** destinées à un logement principal **lié avec l'exploitation agricole ou forestière**, à condition de faire l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.
- **la construction d'annexes forestières**, dans la limite de l'emprise foncière et des hauteurs autorisées (articles 2.2. et 2.3).

Commerce et activités de services :

Le développement d'une **activité artisanale**, de **commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), d'une **activité de services** (accueil de clientèle), d'**hébergement touristique** (gîte - chambre d'hôtes), sous condition d'être intégré dans le bâtiment de la construction existante (changement de destination) et que le porteur de projet mette à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie.

Habitations liées à un logement ou à l'hébergement :

- **L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi**, sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur du règlement et d'être bien intégrés au paysage,
- **Les annexes**, accolées ou non au bâtiment principal, sous réserve d'être bien intégrées au paysage,

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et de ne pas être lié à la production d'énergie (solaire, éolien),
- **Les équipements d'intérêt collectif de type établissement d'enseignement, liés à l'activité agricole**,
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales, du risque de ruissellements, d'inondation et d'incendie ou avec la vocation de la zone.

En zone NL, les modes d'occupation des sols suivants sont admis sous conditions

Équipement d'intérêt collectif et services publics :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et de ne pas être lié à la production d'énergie (solaire, éolien),
- **Les locaux techniques et sanitaires liés à un équipement sportifs** ou à une activité de loisirs,
- **Les installations et locaux techniques** nécessaires à la gestion d'espaces verts et naturels ouverts au public, à savoir :
 - Cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Postes d'observation de la faune,
 - Aire de jeux pour enfants,
 - Petits équipements sportifs ou de loisirs,
 - Sanitaire.
- **Les aires de stationnement ouvertes au public,**
- **Les aires de service de camping-car.**

En zone NL1, NL2, NL3, seuls sont admis, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions, les extensions de constructions et les annexes, changements de destinations liées à de l'hébergement hôtelier et touristique (gîte - chambre d'hôtes) ou au développement d'activités annexes en lien avec les structures d'hébergement existantes ou à créer : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), **activité de services** où s'effectue l'accueil de clientèle,
- L'aménagement de **terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,**
- **Habitations légères de loisirs** définies à l'article R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Petits équipements sportifs ou de loisirs,
- **Locaux et installations techniques** indispensables à l'activité d'hébergement, hôtelier et touristique.

En zone NL4 seuls sont admis les locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité sportive ou de loisirs, (légers et limités en superficie du type kiosques, auvents, sanitaires), sous réserve d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition).

En zone NL5 et NL7 sont admises, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions, les extensions de constructions et les annexes indispensables à l'activité du centre d'art de la Métairie Bruyère, salle d'exposition des Monins, de la Pyramide des Loups, à savoir : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), **activité de services** où s'effectue l'accueil de clientèle, ...);
- **Locaux et installations techniques.**

En zone NL6 seules sont admises, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3., et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions, les extensions de constructions et les annexes liées à la mise en valeur touristique du réservoir du Bourdon, à savoir : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), et **activité de services** où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- **Les installations et locaux techniques** nécessaires à la gestion du réservoir du Bourdon, à savoir :
 - Cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,

- Sanitaires ;
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics**, sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et de ne pas être lié à la production d'énergie (solaire, éolien).

En zone NL8 et NL 9 seuls sont admis, sous condition de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol définies dans l'article 2.2 et 2.3. et que le(s) porteur(s) de projet de mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- Les constructions et annexes liées à l'aménagement du parc animalier de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts, à savoir : **activité artisanale, commerce de détail** (restauration ouverte, point de vente, ...), et **activité de services ou de loisirs** où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- **Locaux et installations techniques** nécessaires à la gestion du parc animalier, à savoir :
 - Cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés,
 - Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Petits équipements sportifs ou de loisirs.
 - Sanitaires.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Lorsqu'elles sont mentionnées, des adaptations aux prescriptions de l'article 2 sont également autorisées, dans le cas :

- de la reconstruction sur l'emprise d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la création d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de contraintes liées à la sécurité routière (débouché des voies, carrefours ou courbes),
- de l'amélioration des performances énergétiques et acoustiques d'une construction existante (le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, pour permettre l'isolation par l'extérieur),
- de projets favorisant le bio climatisme,
- des contraintes techniques liées à la nature du sol, à la topographie ou à l'assainissement.

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul d'implantation des constructions

Les constructions à créer doivent selon les reculs imposés par les routes à grande circulation.

En dehors de ces axes, le recul minimum est fixé à **4 mètres depuis la voie ou l'emprise** publique existante ou à créer.

Une implantation différente est autorisée dans les cas énoncés dans le chapeau introductif de l'article 2.

Recul d'implantation des annexes

Les piscines doivent être implantées en respectant **un recul minimum de 10 mètres à maximum de 15 mètres**, mesuré à partir du trou du bassin jusqu'aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les autres annexes sont de préférence implantées à l'arrière de la construction principale, par rapport à la façade principale, et doivent être, le moins visible depuis l'espace public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à créer doivent s'implanter :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

Les annexes s'implanteront en retrait des limites séparatives en suivant **un recul de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines devront respecter **un retrait minimum de 4 mètres entre le trou du bassin et les limites séparatives.**

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.2. Emprise au sol

Emprise au sol des extensions et des annexes accolées

Sur l'ensemble de la zone N (N-NL et NL spécifiques) la création d'une piscine est limitée à **100 m² de bassin** et dans la limite d'une par unité foncière.

En zone N,

L'emprise au sol des annexes liées à une exploitation agricole ou forestière, ou à la constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La construction d'annexes forestières est limitée à **40 m²** de surface de plancher par cabane de chasse et par unité foncière.

L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées à usage d'habitation est limitée aux ratios suivants, selon les surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLUi suivantes :

Surface de plancher existante	Surface maximum possible
0 – 50 m ² de surface de plancher	50 m ² de surface de plancher au maximum autorisée
51 – 100 m ² de surface de plancher	
101 – 150 m ² de surface de plancher	
151 – 200 m ² et + de surface de plancher	60 m ² de surface de plancher au maximum autorisée

L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées (hors piscines) ne doit pas excéder **80 m² sur une même unité foncière**.

En secteur NL, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à **25 m² d'emprise au sol**.

En zone NL spécifiques l'emprise au sol générée par les constructions, extensions et annexes indispensables à l'exercice des activités prévues sont limitées aux emprises au sol suivantes :

- En zone NL1, à 100 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL2, à 650 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL3, à 1000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL4, à 25 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL5, à 200 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL6 à 650 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL7 à 1000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL8 à 650 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière,
- En zone NL9 et NL9 à 1000 m² d'emprise au sol totale sur l'unité foncière.

En zone N, NL1, NL2, NL3, la création d'une piscine est limitée à **100 m² de bassin** et dans la limite d'une par propriété.

En zone NL4, NL5, NL6, NL7, NL8 et NL9 **les piscines sont interdites**.

2.3. Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les souches de cheminée, antennes, paratonnerres et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en éléments de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

En zone N

Pour les constructions dédiées à l'activité agricole ou forestière,

- La hauteur maximale est fixée à **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** depuis le terrain naturel.
- Cette hauteur maximale est portée à **20 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur est limitée à **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** depuis le terrain naturel. La hauteur maximale des extensions doit correspondre à la hauteur de la construction existante, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou acrotère. Toute surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est interdite.
- La hauteur des annexes est limitée à **5 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des couvertures de piscine est limitée à **3,50 mètres.**

En zone N, NL, NL1, NL2, NL3, NL5, NL6, NL7, NL8 et NL9 :

- La hauteur est limitée à **10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère** depuis le terrain naturel. La hauteur maximale des extensions doit correspondre à la hauteur de la construction existante, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toit ou acrotère. Toute surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est interdite.
- La hauteur des annexes est limitée à **5 mètres** à l'égout de toit ou à l'acrotère.

En zone N, NL1, NL2, NL3, la hauteur des couvertures de piscine est limitée à 3,50 mètres.

En zone NL4, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres.

2.4. Qualité architecturale et paysagère

2.4.1. Intégration architecturale du projet

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Dans cet objectif, il est recommandé de consulter avant d'élaborer un projet définitif :

- le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », définissant les caractères traditionnels dominants des constructions,
- les fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien),
- le guide d'intégration architecturale pour la pose de panneaux solaires en toiture.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soit respectée.

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages et appareillages en pierre (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..) ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradations du crépi, ...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

Ouvertures des façades

Les volets roulants seront disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade, et de ton en référence aux menuiseries traditionnelles du village.

Dans le bâti ancien, les nouvelles ouvertures devront respecter l'équilibre et la proportion de la façade, et tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes (formes, dispositions, encadrements,

menuiseries, ...). Dans le cas d'une nouvelle construction, les ouvertures s'aligneront dans les plans verticaux.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., doivent être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Forme et typologie de toiture

Pour les constructions (hors usage agricole et forestier) :

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la construction ancienne. Les débords de toiture reprendront les caractéristiques du bâtiment ancien en cas de réhabilitation ou prendront modèle sur les bâtiments anciens avoisinants en cas de construction nouvelle.

Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être à deux pans minimum ou en toitures terrasses, végétalisées ou non. Dans le cas de toitures à pans, les toitures respecteront une pente comprise entre 40 et 55°. Toutefois, les extensions pourront être réalisées avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments déjà existants.

Une pente plus faible pourra être admise pour les annexes, de 35° minimum.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux pergolas, aux vérandas et aux couvertures de piscines.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, la nature des toitures doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

La pente des toits des bâtiments principaux sera au minimum de 20°.

Les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment principal ou d'une annexe isolée sont autorisées.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Les pans de toits asymétriques sont autorisés.

Des adaptations sont autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ouvertures des toitures

Les nouvelles lucarnes seront autant que possible implantées dans l'alignement des ouvertures existantes de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés et de petites dimensions.

Les pans de toiture vitrés (ou verrière) seront admis dans la mesure où ils ont fait l'objet d'une recherche architecturale et où ils ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Dans tous les cas, la nature des ouvertures et des matériaux utilisés doit être en harmonie avec les recommandations du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre ».

Couvertures des toitures

Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise ou d'aspect similaire sont recommandées.

Des adaptations sont toutefois autorisées, dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Menuiseries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Teintes privilégiées

Un nuancier des couleurs recommandées est joint en annexe du présent document.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. De manière générale, l'enduit blanc en façade est interdit.

2.4.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent préférentiellement permettre la circulation de la faune (clôtures de type barbelé, en bois, électriques ou végétales) présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Les clôtures prendront la forme :

- de type haies vives plurispécifiques, de préférence composées d'au moins 1 arbre tous les 15 mètres linéaires et plantées d'essences locales,
- de grillage d'aspect sobre,
- de clôture type « mouton » ou de type « cheval » adaptés aux usages locaux,
- de mur, dès lors qu'un terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant. Un accès supplémentaire peut éventuellement être créé pour une fonctionnalité particulière.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres**.

Il est possible de déroger à cette règle de hauteur dans les cas suivants :

- existence ou de la création d'un établissement public ou d'intérêt collectif existant ou à créer,
- contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- réhabilitation d'un mur existant (le mur peut être reconstruit à l'identique),
- présence d'un mur limitrophe (la hauteur du mur à créer peut s'aligner à la hauteur du mur limitrophe existant).

Plantations et essences

Les nouvelles plantations seront composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou acide) et au climat. La lecture du « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre » est recommandée sur ce point.

Dans le cas de la construction d'un équipement ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les aires de stationnement peuvent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'aire,
- les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces verts et plantés.

Abords de la construction

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

Les aires de stationnement seront aménagées de préférence avec des revêtements perméables.

2.4.3. Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité de loisirs.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1. Dispositions relatives aux accès

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités, l'approche des véhicules de ramassage devra être facilitée.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques.

3.2. Dispositions relatives aux voiries

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées : aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

3.3. Conditions de desserte par les réseaux

3.3.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3.2. Réseaux d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux résiduelles des activités dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas et que la construction nouvelle à raccorder est inscrite dans le zonage d'assainissement collectif, le réseau doit alors être réalisé.

Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit être saisi avant le commencement des travaux à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment sa faisabilité, son implantation et son dimensionnement.

Dans les zones N situées dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés des puits de captages, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

3.3.3. Réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Ainsi, **les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public, sauf impossibilité technique.**

L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). A l'exception des noues, ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, ou à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder à une infiltration à la parcelle (sols argileux par exemple) le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3.3.4. Réseaux secs (électricité, téléphone)

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositifs de télécommunications ou encore de stockage de l'eau sont réalisés selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

3.3.5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

3.3.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Lexique

Destinations et sous destinations :

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue cinq destinations, ainsi que vingt sous-destinations de constructions.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	• exploitations agricoles	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	• exploitations forestières	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	• logements	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	• hébergements	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	• artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	• restauration	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	• commerce de gros	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	• activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	• hébergement hôtelier et touristique	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	• cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipement d'intérêt collectif et services publics	• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	• locaux techniques et	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement

	industriels des administrations publiques et assimilés	des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<ul style="list-style-type: none"> établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<ul style="list-style-type: none"> salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<ul style="list-style-type: none"> équipements sportifs 	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<ul style="list-style-type: none"> autres équipements recevant du public. 	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<ul style="list-style-type: none"> entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<ul style="list-style-type: none"> bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<ul style="list-style-type: none"> centre de congrès et d'exposition. 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Définitions

A

Abri de jardin

Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il peut, selon les zones, être réglementé par le Plan de Prévention des Risques.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre à haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme (voir Destinations).

Clôture

Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante (à la date d'approbation du PLUi) si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

D

Desserte

Infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

E

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement réservé

Le « plan de zonage général » délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce « Liste des emplacements réservés ».

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

Espaces verts

Tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

Exhaussement

Opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Front bâti continu

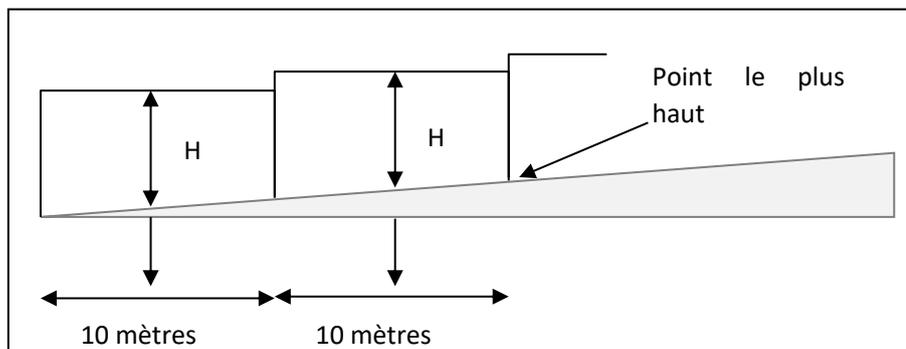
Lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

H

Hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués



!

Îlot

L'îlot est une partie du territoire, d'un quartier, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Infrastructures

Parties intérieures d'une construction, fondations.

Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plateforme des routes, des voies ferrées, ... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Installation pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Les installations visées sont définies dans la nomenclature des installations classées établies par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du Ministre chargé des installations classées, après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. Sont soumis aux dispositions de la loi "Installées classées" du 19 juillet 1976, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des

inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières aux sens des articles 1er et 4 du code minier.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, les porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du présent règlement.

L

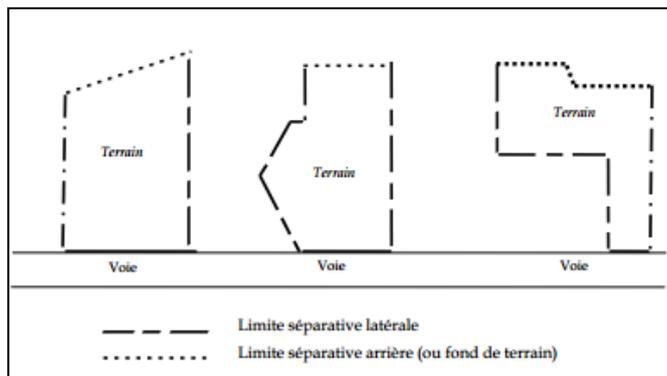
Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Limites séparatives

Tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives :

- La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.
- La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.



M

Marges de recul

Prescriptions imposant l'implantation des constructions à une distance soit comprise entre deux valeurs soit minimale, par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et des paysages.

N

Niveau

Étage d'une construction, y compris le rez-de-chaussée (une mezzanine qui ne couvre qu'une partie d'un niveau est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue pas un niveau).

Nuisance

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit (Article R.111-3 du Code de l'Urbanisme).

O

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

Orientation d'aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les OAP, pièce du document du PLU, fixent, dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, la trame verte et bleue et les déplacements. Les projets doivent être compatibles avec les OAP.

P

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Le PADD, pièce du document du P.L.U., définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en état forestiers et des continuités écologiques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.i.)

L'objet du PPRi, qui relève de la responsabilité de l'Etat, est de cartographier les zones soumises aux risques naturels (inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique et mouvements de terrain) et d'y définir des contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales. Ce document est annexé au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique.

Pleine terre :

Ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

S

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme). Remarque : les surfaces en vue du stationnement ne sont pas de la surface de plancher.

Sol naturel

Sol existant avant travaux.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales énoncés pour les différentes zones.

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher pour les autres destinations.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ; une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Surélévation

Travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

T

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété)

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, pouvant recevoir une construction, en cohérence avec le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

V

Voie et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (plusieurs) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif du (des) propriétaire(s) desservi(s) ; dans ce cas, un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace qui permet le passage ordinaire des véhicules et notamment de ceux assurant une mission de service public (service de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de distribution du courrier, ...).

Voirie (largeur)

La largeur d'une voirie s'entend comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi les parties de l'emprise réservées aux modes actifs.