

Commune de SEMENTRON (89, Yonne)

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4: Règlement



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du:

Cachet:

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du:

Cachet:

Sommaire

CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	33

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions:

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la

commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU
- ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :
 - 1- les articles d'ordre public
 - 2- dispositions du Code de l'urbanisme édictant des règles de fond
- ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES
- ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

➤ ARTICLE 1 : LE CHAMPS TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Sementron.

➤ ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R*111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R*126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

➤ ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles**.

- Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles comprennent:

- **Les zones U:** secteurs où les futures constructions à usage mixte pourront s'implanter. Elles comprennent le bourg de Sementron, le hameau de Coulon et le hameau de Test-Milon.
- **La zone UEh:** secteur de l'étang de l'Abîme.
- **La zone UE:** secteur réservé aux activités économiques à Coulon.
- **Les zones Uj:** secteurs de jardins.

2 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles comprennent :

- **Les zones A :** zones agricoles.
- **Les zones Ah :** zones d'habitat où seule l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- **La zone Aco:** zone agricole à protéger en raison de l'identification des corridors écologiques

3 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8).

Article R123-11 : "Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (s'il y a lieu) :

- a) les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 ;

- b) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires."

➤ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

➤ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie, 39 rue de la vannerie, 21000 Dijon (tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

➤ **ARTICLE 6 : DEFINITIONS**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

➤ **Alignement :**

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés.

➤ **Destinations des locaux :**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôt, artisanat...). L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées, à savoir:

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,

-l'exploitation agricole ou forestière,
-la fonction d'entrepôt.
Voir définitions suivantes.

➤ **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris des logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans ce cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

➤ **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

➤ **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leur annexes.

➤ **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

➤ **Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

➤ **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de planche totale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

➤ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
 - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police
 - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et services urbains ainsi que les équipements y étant directement liés.
 - Les crèches et halte-garderie
 - Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel
 - Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et les établissements d'enseignement supérieur
 - Les établissements judiciaires
 - Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
 - Les établissements d'action sociale
 - Les établissements culturels et salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - Les établissements sportifs
 - Les lieux de culte
 - Les parcs d'exposition
 - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et services urbains
 - Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi
 - Les points-relais d'intérêt collectif pour la distribution de marchandises
 - Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat
- **Ouvrages techniques d'intérêt public nécessaires à la production d'énergie éolienne :**

Cette destination comprend l'ensemble des installations prévues pour la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et destinées à être reliées au réseau public de distribution d'électricité.

➤ **CES :**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors-œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

- **Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général :**
- **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :**
- **Emplacement réservé pour espace vert public :**

En l'application de l'article L.123-1.5.8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction, ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L123-17 et L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

➤ **Espace Boisé Classé :**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

➤ Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique

➤ Réciprocité d'implantation des bâtiments en zone agricole :

En lien avec l'article L 111-3 du Code Rural, lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation à l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

➤ Servitude d'alignement :

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (voir emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale). Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale. Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

➤ Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur l'ensemble de la zone U conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine U est constituée par l'ensemble des secteurs accueillant principalement des constructions à usage d'habitation, des équipements publics ou d'activités non-nuisantes sur la commune.

La zone UEh correspond secteur de l'étang de l'Abîme accueillant la salle de réception et le logements des personnes y travaillant.

La zone UE est un secteur réservé aux activités économiques ou pour les activités liées à la coopérative agricole du silo de Coulon.

Les zones Uj correspondent aux jardins privatifs situés dans le bourg et les hameaux de Coulon et Test-Milon.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➤ **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone U:

- Les constructions ou extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules endommagés.
- Les carrières.
- Les antennes de radiotéléphonie mobile comprenant un mât de plus de 4 mètres de haut.

En zones UEh, UE et Uj:

- Les activités non mentionnées à l'article U2 sont interdites.

➤ **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone U:

- Les constructions à usage d'habitation à condition que celles-ci s'adaptent à la pente naturelle du terrain.

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de respecter le règlement sanitaire départementale (RSD).
- Les constructions nouvelles et les extensions, réhabilitations, transformations du bâti existant sous réserve que celles-ci s'intègrent de manière cohérente à l'environnement de la zone existante et qu'elles respectent les règles urbaines qui caractérisent la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant toute disposition contraire sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le changement de destination des bâtiments à condition que la destination soit autorisée dans la zone et soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40-2° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les annexes dans la limite de 3 unités par propriété.
- Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient associés à une activité économique.

➤ ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UEh:

- Les constructions à usage d'hébergement nécessaire à l'activité de la zone.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les annexes.
- Le changement de destination des bâtiments à condition que la destination soit autorisée dans la zone et soit compatible avec le caractère de la zone.

En zone UE:

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, à des services publics ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont autorisés.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce et de bureaux.
- Les constructions liées à une activité de coopérative agricole.

En zone Uj:

- Les annexes dans la limite de 3 par propriété.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➤ **ARTICLE U 3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

En zones U, UEh, UE, et Uj:

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➤ **ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ANISI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

En zones U, UEh, UE, et Uj:

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées (dites domestiques)

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.
- En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain, fossés, noues, bassins) tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau de distribution.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de deux logements ou plus, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire. Il sera situé en bordure de voie et adapté en concertation avec la collectivité à l'accès des véhicules de collecte.

➤ ARTICLE U 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

➤ ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones U, Ueh, UE et Uj:

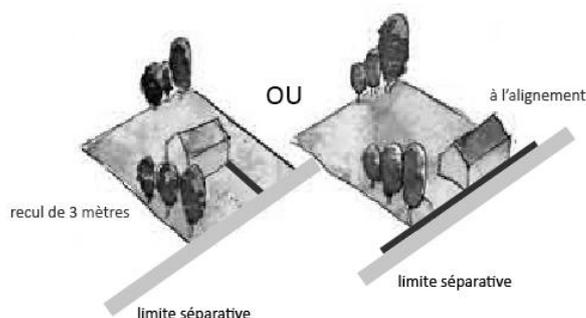
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport l'axe de la chaussée de la route départementale n°85 de Saints en Puisaye à Ouanne.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport l'axe de la chaussée de la route départementale n°4 de Coulon à Lain.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement :
 - de la RD4 – de la RD85 à la RD1 en direction de Leugny ;
 - de la RD9 de Lain à Taingy ;
 - de la RD125 de Fougilet à Taingy.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones U, UUh, UE, et Uj:

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zones U, UUh, UE, et Uj :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.
- L'extension des constructions principales dans leur prolongement de l'existant est autorisée.

➤ ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

En zones U, UUh et Uj:

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.

En zone UE:

Non règlementé.

➤ ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zones U, UEh et Uj:

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+combles dans la limite de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 9 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone UE :

Non règlementé.

➤ ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11

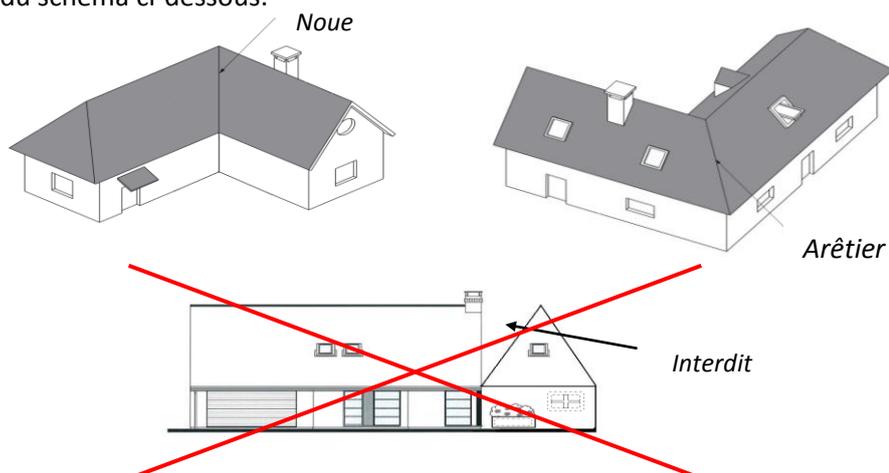
En zones U, UEh et Uj:

Généralités

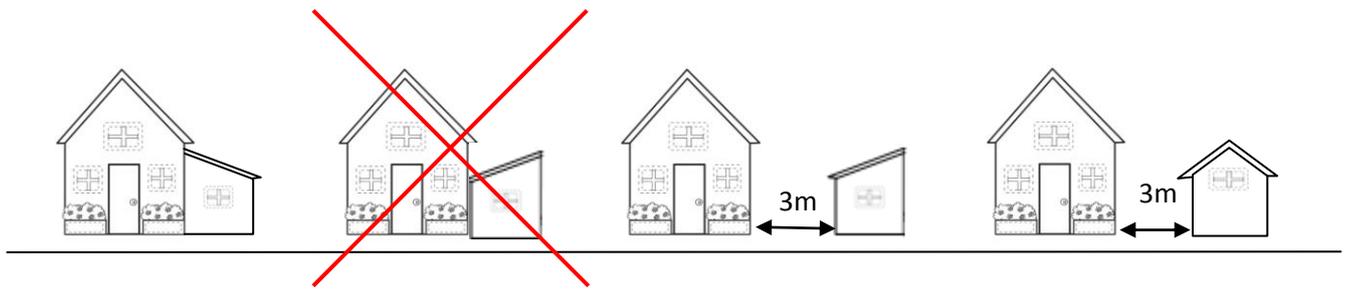
- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles comprennent un dispositif de développement durable (panneaux photovoltaïques ou végétalisation).
- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier en forme de « L » doivent comporter une noue et un arêtier, ceux en forme de « T » doivent comporter deux noues suivant les prescriptions du schéma ci-dessous:



- Les toitures des bâtiments à vocation de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent comporter deux pans avec une pente minimum de 9° (20 %).
- Les toitures des annexes doivent comporter une pente minimum de 25°.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan, la pente du pan devra alors s'adapter au sens du toit du bâtiment principal suivant les schémas ci-dessous :



Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les bois doivent être peints.
- Les bardages métalliques, plastiques ou en bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. S'il est prévu la construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 m. Il peut être modulé en cas de soutènement.
- Les clôtures en panneaux pleins sont autorisées uniquement en limites séparatives.
- Les murs implantés à l'alignement doivent être surmontés d'un chapeau/chaperon.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur, climatiseurs doivent présenter un effort d'intégration paysagère dans leur environnement immédiat.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions différentes de l'article U 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

En zone UE:

- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les bardages métalliques, plastiques ou en bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert). Les tons vifs et le blanc pur sont interdits

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **ARTICLE U 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8**

En zones U et UEh:

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les surfaces affectées au stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Pour les constructions d'habitation

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.
- Les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

Pour les constructions d'hébergement hôtelier

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par chambre.
- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Dans toute construction à usage d'hébergement hôtelier, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

En zones U et UE:

Pour les constructions de bureaux et de commerce

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux ou aux commerces.
- Dans toute construction à usage de bureaux ou de commerces, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².
- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La

surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-6-1 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'entreposage

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 places de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat et à l'entreposage.

Pour les équipements publics

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m² par tranche de 10 employés.
- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

En zone Uj:

Non réglementé.

➤ **ARTICLE U 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En zones U, UEh, UE et Uj:

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.
- Les dépôts à ciel ouvert seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
- Les essences locales et les arbres fruitiers sont préconisés.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

➤ **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET,LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISEE DANS CHAQUE ILOT**

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

➤ **ARTICLE U 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En zones U et UEh:

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

En zones Uj et UE :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE U 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En zones U, Uj, UUh, UE, et Uj :

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractères et vocation des zones:

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Les zones Aco sont des zones A à protéger en raison de l'identification des corridors écologiques.

Les zones Ah sont des zones d'habitat où seule l'extension mesurée des bâtiments existants peut être envisagée.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➤ **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone A :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ou non nécessaires à l'exploitation agricole.

En zones Ah et Aco :

- Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

➤ **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, à des services publics ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie éolienne sont autorisés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Le changement de destination au titre de l'article L 123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou qualité paysagère du site.

En zone Aco :

- Les éoliennes à condition que leur projet d'implantation intègre des prescriptions relatives à la protection de l'avifaune.

En zone Ah :

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, à des services publics ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont autorisés.
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes à condition que toutes ces extensions ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal et ce, à partir de la date d'approbation du P.L.U.
- Le changement de destination est autorisé à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone.

Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.

- Les annexes dans la limite de deux unités par propriété.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➤ **ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

En zones A et Ah:

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En zone Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

En zones A et Ah:

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées (dites domestiques)

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.
- En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain, fossés, noues, bassins) tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.
- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau de distribution.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

En zone Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE**

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zones A, Ah et Aco :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport l'axe de la chaussée de la route départementale n°85 de Saints en Puisaye à Ouanne.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport l'axe de la chaussée de la route départementale n°4 de Coulon à Lain.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement :
 - de la RD4 – de la RD85 à la RD1 en direction de Leugny ;
 - de la RD9 de Lain à Taingy ;
 - de la RD125 de Fougilet à Taingy.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres des autres voies.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

➤ **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone A :

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants et en cas de reconstruction après sinistre.
- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Si une construction agricole ou d'habitation est déjà implantée en limite séparative sur une parcelle voisine, l'accolement à celle-ci est interdit, la nouvelle construction devra respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ah :

- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➤ **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En zone A et Ah :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.
- L'extension des constructions principales dans leur prolongement de l'existant est autorisé.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Ah :

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.

En zone A et Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En zone A :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de R+1+combles dans la limite de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ah :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.

- Les annexes et les extensions auront une hauteur maximale ou égale à celle du bâtiment principal existant.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

Non réglementé.

- **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11**

En zone A :

Pour les constructions à usage agricole:

Généralités

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'inscrire dans la pente et ne pas être implantées en points hauts.
- L'utilisation de volumes réduits, bas et fractionnés sera privilégiée pour la construction de bâtiments agricoles. Une attention particulière sera apportée sur l'insertion des bâtiments agricoles à proximité de la zone urbaine du bourg.



Le gabarit d'un nouveau bâtiment prend toute son importance à proximité des bâtiments anciens, voire du bourg.

Forme des toitures

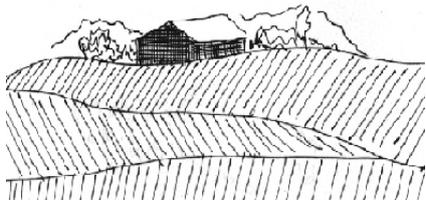
- Les constructions à usage agricole seront obligatoirement couvertes avec une pente minimum de 9° (20%).
- En cas de grande installation de panneaux solaires (hangars...), celles-ci doivent être implantées, sauf contraintes techniques, sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades de tous bâtiments et les murs de clôture.
- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les bardages des bâtiments d'activité agricole ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel . Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert, pour les bardages. Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Mauvaise intégration du bâtiment.

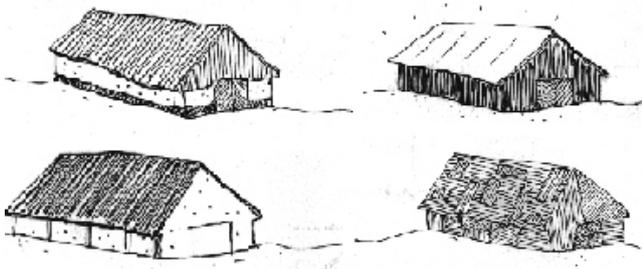


Bonne intégration du bâtiment.

- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.
- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➤ Couverture :

- Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Une toiture sombre écrase le volume alors qu'une toiture claire le fera ressortir. Essayer de distinguer les éléments par les matériaux et les couleurs (soubassements, bardage, toiture..).

Eviter d'employer le même vocabulaire pour l'ensemble du volume sauf si cela participe à la qualité de l'architecture.

En zones A, Ah et Aco :

Clôtures

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zones A et Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.

➤ **ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8**

En zones A, Aco et Ah :

Généralités

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

En zone A:

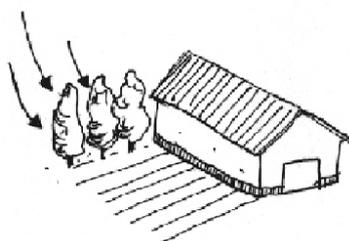
Pour les constructions à usage d'habitation

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.

➤ **ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En zone A :

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Arbres assurant une protection contre les intempéries.

Préférer les mélanges d'essence et les massifs favorisant l'intégration paysagère.



Eviter les alignements et les haies de conifères.



En zones A, Ah et Aco :

- Tout arbre défriché devra être replanté à l'identique.
- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent implanter avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Les essences locales et les arbres fruitiers sont préconisés.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET,LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISÉE DANS CHAQUE ILOT**

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

- **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En zones A et Ah :

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

En zone Aco :

Non règlementé.

- **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractères et vocation des zones:

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

➤ **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions sont interdites.

➤ **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions sont interdites.
- Les Espaces Boisés Classés à protéger identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

➤ **ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➤ **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ANISI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé.

➤ **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST**

JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

- **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

- **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

- **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11**

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des 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.

- **ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8**

Non réglementé.

- **ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les essences locales et les arbres fruitiers sont préconisés.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET, LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISÉE DANS CHAQUE ILOT**

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

- **ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

- **ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau de distribution.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de deux logements ou plus, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire. Il sera situé en bordure de voie et adapté en concertation avec la collectivité à l'accès des véhicules de collecte.

➤ ARTICLE U 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

➤ ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones U, Ueh, UE et Uj:

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres **par rapport** l'axe de la chaussée **de la route départementale n°85 de Saints en Puisaye à Ouanne.**
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres **par rapport** l'axe de la chaussée **de la route départementale n°4 de Coulon à Lain.**
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres **par rapport à** l'alignement :

de la RD4 – de la RD85 à la RD1 en direction de Leugny

de la RD9 de Lain à Taingy

de la RD125 de Fougilet à Taingy

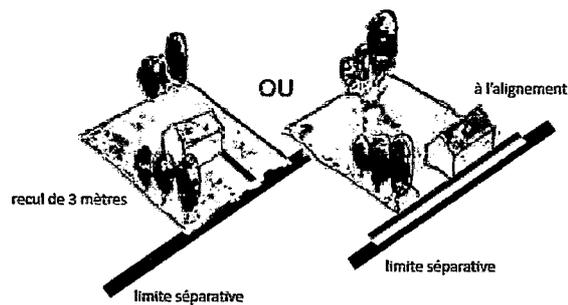
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones U, UEh, UE, et Uj:

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zones U, UEh, UE, et Uj :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.
- L'extension des constructions principales dans leur prolongement de l'existant est autorisée.

➤ ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

En zones U, UEh et Uj:

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.

En zone UE:

Non réglementé.

En zones A, Ah et Aco :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres **par rapport** l'axe de la chaussée **de la route départementale n°85 de Saints en Puisaye à Ouanne.**
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres **par rapport** l'axe de la chaussée **de la route départementale n°4 de Coulon à Lain.**
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres **par rapport à** l'alignement :

▣ de la RD4 – de la RD85 à la RD1 en direction de Leugny.

▣ de la RD9 de Lain à Taingy.

▣ de la RD125 de Fougilet à Taingy.

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres des autres voies.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

➤ **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone A :

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants et en cas de reconstruction après sinistre.
- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Si une construction agricole ou d'habitation est déjà implantée en limite séparative sur une parcelle voisine, l'accolement à celle-ci est interdit, la nouvelle construction devra respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ah :

- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➤ **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En zone A et Ah :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.
- L'extension des constructions principales dans leur prolongement de l'existant est autorisé.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Ah :

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.

En zone A et Aco :

Non réglementé.

➤ **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En zone A :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de R+1+combles dans la limite de 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ah :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.

- Les annexes et les extensions auront une hauteur maximale ou égale à celle du bâtiment principal existant.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Aco :

Non réglementé.

- **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11**

En zone A :

Pour les constructions à usage agricole:

Généralités

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'inscrire dans la pente et ne pas être implantées en points hauts.
- L'utilisation de volumes réduits, bas et fractionnés sera privilégiée pour la construction de bâtiments agricoles. Une attention particulière sera apportée sur l'insertion des bâtiments agricoles à proximité de la zone urbaine du bourg.



Le gabarit d'un nouveau bâtiment prend toute son importance à proximité des bâtiments anciens, voire du bourg.

Forme des toitures

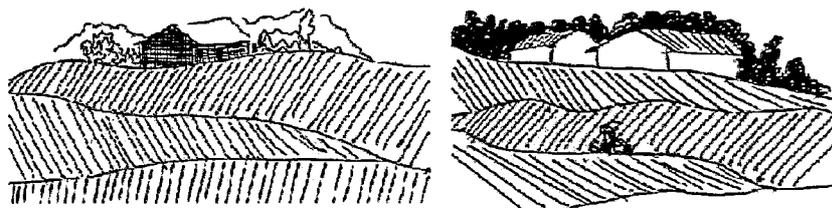
- Les constructions à usage agricole seront obligatoirement couvertes avec une pente minimum de 9° (20%).
- En cas de grande installation de panneaux solaires (hangars...), celles-ci doivent être implantées, sauf contraintes techniques, sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

Matériaux et couleurs

➤ **Façades :**

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades de tous bâtiments et les murs de clôture.
- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...

- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les bardages des bâtiments d'activité agricole ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel . Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert, pour les bardages. Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



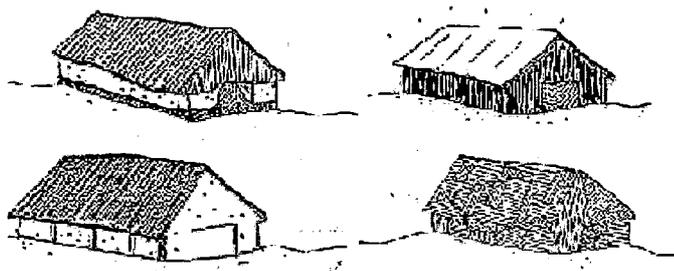
Mauvaise intégration du bâtiment.

Bonne intégration du bâtiment.

- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.
- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➤ Couverture :

- Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Une toiture sombre écrase le volume alors qu'une toiture claire le fera ressortir. Essayer de distinguer les éléments par les matériaux et les couleurs (soubassements, bardage, toiture..).

Eviter d'employer le même vocabulaire pour l'ensemble du volume sauf si cela participe à la qualité de l'architecture.

En zones A, Ah et Aco :

Clôtures

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zones A et Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.
- **ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8**

En zones A, Aco et Ah :

Généralités

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

En zone A:

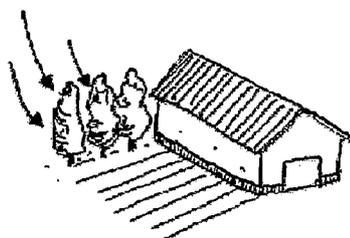
Pour les constructions à usage d'habitation

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.

➤ **ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En zone A :

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Arbres assurant une protection contre les intempéries.

Préférer les mélanges d'essence et les massifs favorisant l'intégration paysagère.



Eviter les alignements et les haies de conifères.



En zones A, Ah et Aco :

- Tout arbre défriché devra être replanté à l'identique.
- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent être implantées avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Les essences locales et les arbres fruitiers sont préconisés.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET, LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISEE DANS CHAQUE ILOT**

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

- **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En zones A et Ah :

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

En zone Aco :

Non réglementé.

- **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

*** Cette prévision en nombre d'habitants découle d'un fort phénomène de desserrement des ménages.

➤ **Objectif n°2: Comblent les dents creuses existantes**

La commune a connu un développement urbain peu consommateur d'espace et se situant au sein du tissu bâti existant. Aussi, le PLU s'inscrit dans cette continuité. Il favorise une implantation des futures constructions soucieuse de la limitation de la consommation d'espace et ce grâce à une valorisation du potentiel foncier situé en dent creuse. Aucune extension ni étalement urbain n'est envisagé au profit de la densification du bâti existant. Afin de proposer une offre flexible aux futurs habitants, un potentiel foncier est situé dans chaque entité urbaine et à proximité immédiate des réseaux existants. Les logements neufs à produire seront localisés en dents creuses sur une surface globale d'environ 0,40 hectare.

➤ **Objectif n°3: Pérenniser les activités économiques et favoriser leur développement**

Afin de favoriser la mixité des usages et la diversification de l'économie, l'installation d'artisans en zone bâtie est autorisée sous condition de ne pas générer de nuisances. Cette installation pourra s'effectuer dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la création de nouveaux locaux.

La commune souhaite proposer une parcelle destinée à l'accueil d'activités économiques non-nuisantes. Située à Coulon dans le prolongement de la parcelle accueillant l'actuel atelier de mécanique agricole, cette parcelle, d'une taille de 3 190 m², accueille actuellement le point d'apport volontaire. Aussi, celui-ci pourra être déplacé sur un autre emplacement communal en cas de besoin. Actuellement, aucun projet spécifique n'est porté à la connaissance des élus qui souhaitent donc proposer cet emplacement dans le cadre d'une démarche intercommunale.

La salle de réception située à l'étang de l'Abîme est en bon état de fonctionnement et représente un élément économique dynamique pour la commune. Aussi, les aménagements susceptibles d'améliorer ou agrandir cette activité sont autorisés.

La commune est également favorable au développement de l'activité touristique de type rural (gîte, tables d'hôtes, etc..) permettant de dynamiser l'économie locale et de répondre à une demande constatée à l'échelle de la commune mais aussi l'échelle de la Forterre. Tout comme pour l'artisanat, cette installation pourra être réalisée dans le cadre d'un changement de destination (en zone U ou Ah) ou par la création de nouveaux bâtiments (en zone U uniquement).

La pérennisation des activités économiques et leur développement passent également par le déploiement des communications numériques, principalement le très haut débit avec la mise en place de la fibre optique. Ce déploiement permet également de favoriser l'implantation de futures constructions. L'objectif consiste à anticiper ce déploiement en demandant que les nouvelles constructions soient d'ores et déjà équipées (de fourreaux).

➤ **Objectif n°4: Favoriser le développement des exploitations agricoles**

La commune souhaite également valoriser le développement de l'agriculture en autorisant l'installation de nouvelles exploitations sur des terres destinées à cet usage. Un travail d'identification des corridors écologiques mené en parallèle a permis d'identifier les zones sensibles rendues, par conséquent, inconstructibles. Aussi, les bâtiments agricoles s'implanteront sur des secteurs où l'impact environnemental sera nul et ne viendra pas perturber les continuums écologiques. Un effort de bonne insertion paysagère des futurs bâtiments sera à apporter par les pétitionnaires. Pour ce, le règlement référant à la zone agricole définit des prescriptions précises en

matière d'architecture (volumes, matériaux...). En parallèle, les zones de culture existantes seront conservées et pourront perpétuer la valorisation des terres. Ce maintien rejoint la volonté de protection des paysages également manifestée par la commune.

➤ **Objectif n°5: Maintenir le réseau de circulations douces**

Sementron comprend un réseau de chemins ruraux sur l'espace agricole et naturel qui participe tant à l'activité touristique qu'agricole. Ces chemins constituent un véritable cordon économique pour l'exploitation des cultures de la commune. Une boucle de 12 kilomètres s'inscrit dans le circuit de découverte des lavoirs de Forterre. Elle parcourt le territoire et permet de visiter ses différents points touristiques (église, lavoirs du bourg et de Coulon, étang de l'Abîme, mairie-école).

Aussi, les chemins existants sur le territoire sont préservés de toute coupure. Le développement de l'urbanisation ou de l'agriculture n'impacte pas leur tracé qui maintient, par conséquent, leur rôle essentiel de corridor écologique.

➤ **Objectif n°6: Préserver l'identité paysagère et la sensibilité environnementale**

La conservation de l'identité paysagère de la commune passe tant par la protection du patrimoine naturel que par celle du patrimoine bâti. Aussi, les terres agricoles sont préservées de toute urbanisation. Les boisements, éléments essentiels du rythme paysager, classés en zone inconstructible. Une attention particulière est portée à la promotion d'un bâti de qualité en accord avec les formes et les couleurs du bâti traditionnel au moyen d'un règlement adapté, et ce dans l'ensemble des zones urbaines.

La commune comporte une ZNIEFF située sur la forêt à la pointe Sud du territoire. Cet espace est particulièrement sensible notamment en ce qui concerne le maintien d'habitat d'espèces menacées. Il constitue un corridor écologique relié aux territoires voisins et s'inscrit dans un fonctionnement environnemental global. Aussi, l'ensemble de la zone est protégé de toute construction nouvelle pouvant impacter le milieu.

Les boisements sont relativement peu présents sur le territoire. Or, ils constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de maintenir étant donné leur très bon état de conservation actuel. La trame bleue est également maintenue. L'étang de l'Abîme est préservé grâce à un classement en zone aménageable. Les constructions prévues sur le hameau de Coulon respectent des règles de recul afin de préserver le tracé du ru des Bourguignons. Enfin, le périmètre de protection du captage de Leugny est pris en compte.

➤ **Objectif n°7: Limiter l'impact du risque de ruissellement**

La commune présente un relief constitué de plusieurs entités morphologiques: les plateaux, les coteaux et les vallons. De ce fait, la topographie engendre des phénomènes de ruissellement pouvant entraîner un glissement superficiel sur certaines parcelles agricoles. Le Plan Local d'Urbanisme identifie ce risque et tend à en réduire l'impact par un maintien des coteaux boisés permettant une absorption des eaux non-négligeable et une réduction du phénomène de ravinement.

2. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Les choix retenus résultent d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur la commune. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 8 zones ont été délimitées :

- Les zones U: zones urbaines constructibles définies sur le bourg, Coulon et Test-Milon.
 - Les zones Uj: zones de jardins définies sur le bourg, Coulon et Test-Milon.
 - La zone UE: zone économique de Coulon où se trouve l'atelier de mécanique agricole accompagné d'une parcelle disponible pour une nouvelle activité.
 - La zone UEh: zone de l'Abîme où se trouve la salle de réception, l'étang, et la maison des propriétaires du site.
 - Les zones Ah: zones définissant des constructions isolées et appliquant les principes de construction limitée du pastillage.
 - Les zones A: zone agricole constructible pour les exploitations liées à ce type d'activité.
 - La zone Aco: zone de corridor écologique située sur la pointe Sud du territoire.
 - Les zones N: zones naturelles définies sur les boisements et sur la bande de protection autour du ru des Bourguignons.
- Les zones urbaines U:

Les zones urbaines sont des secteurs définis comme en capacité d'accueillir de nouvelles constructions. Aussi, un travail de réflexion de la part de élus a permis d'identifier 3 zones U sur les secteurs urbanisés existants (bourg, Coulon, Test-Milon). Les limites de la zone U suivent le parcellaire des constructions existantes. La majeure partie d'entre elles sont anciennes et répondent à des critères architecturaux typiques de la Forterre (maisons de bourg, longères...).

Cartes: Les zones U (en bleu)

Bourg

exploitations
agricoles isolées en
zone A

ouverture d'une
surface de 2 434 m².

Coulon





Test-Milon

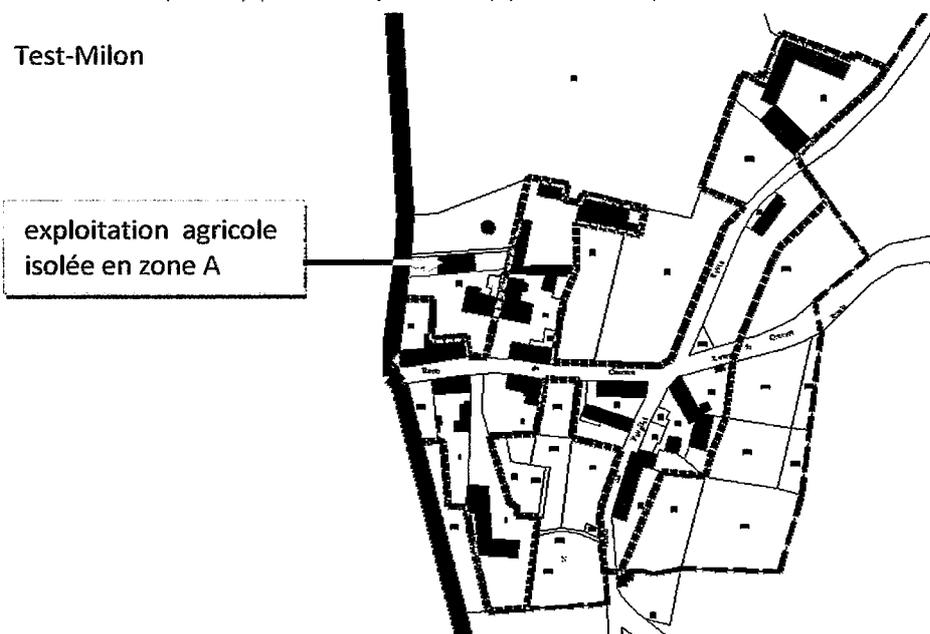


Tableau: Les justifications du règlement

N° d'article	Justifications
1 et 2	Toutes les destinations du sol non compatibles avec la fonction d'habitation sont interdites afin d'éviter les conflits d'usage et limiter les nuisances. La mixité fonctionnelle est valorisée avec l'autorisation des catégories suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat et entrepôt.
3	L'objectif de cet article est de garantir la sécurité des usagers de la voirie ainsi que celle des riverains.
4	Les prescriptions de cet objectif concourent à la préservation de la ressource en eau et à la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie, mais aussi à la préservation des paysages par l'enfouissement des divers réseaux.
5	Non réglementé.
6	Prise en compte des marges de recul du Conseil départemental
7	Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres afin de faciliter l'accès au bâtiment. Une dérogation est accordée pour les annexes de moins de 3 mètres de haut et pour les extensions.
8	Le premier point permet de conserver un couloir de salubrité suffisant entre deux constructions

	Le second permet aux constructions qui ne respectent pas les articles 6 et 7 de pouvoir prétendre à des extensions.
9	Seule l'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m ² .
10	La hauteur est limitée à 12 mètres, permettant ainsi la construction de maisons avec des tours d'agrément.
11	L'objectif de cet article est de préserver le style architectural de la Forterre (volumétries, matériaux, couleurs...).
12	Le besoin en stationnement est calibré selon la nature de l'occupation du sol 2 par logement, 1 par chambre, 1 par tranche de 55m ² de surface de plancher pour les activités économiques). Le stationnement pour vélos et véhicules électriques devra être intégré dans les permis de construire.
13	Le maintien des plantations existantes est préconisé. L'emploi d'essences locales est à valoriser les futures plantations.
14	Non réglementé.
15	Les constructions devront respecter l'environnement en répondant aux normes en vigueur (géothermie, normes thermiques, modes de chauffage...).
16	Permet d'anticiper la mise en place de la fibre optique sur la commune.

➤ Les zones de jardins en milieu urbain Uj:

Les zones Uj recouvrent les parcelles de jardin situées sur les entités urbaines de la commune. Aussi, ce zonage spécifique permet de protéger celles-ci de l'urbanisation et d'en conserver le caractère participant notamment à l'identité paysagère (vergers, espaces de respiration au sein du tissu urbain...).

Cartes: Les zones Uj (en violet)

Bourg

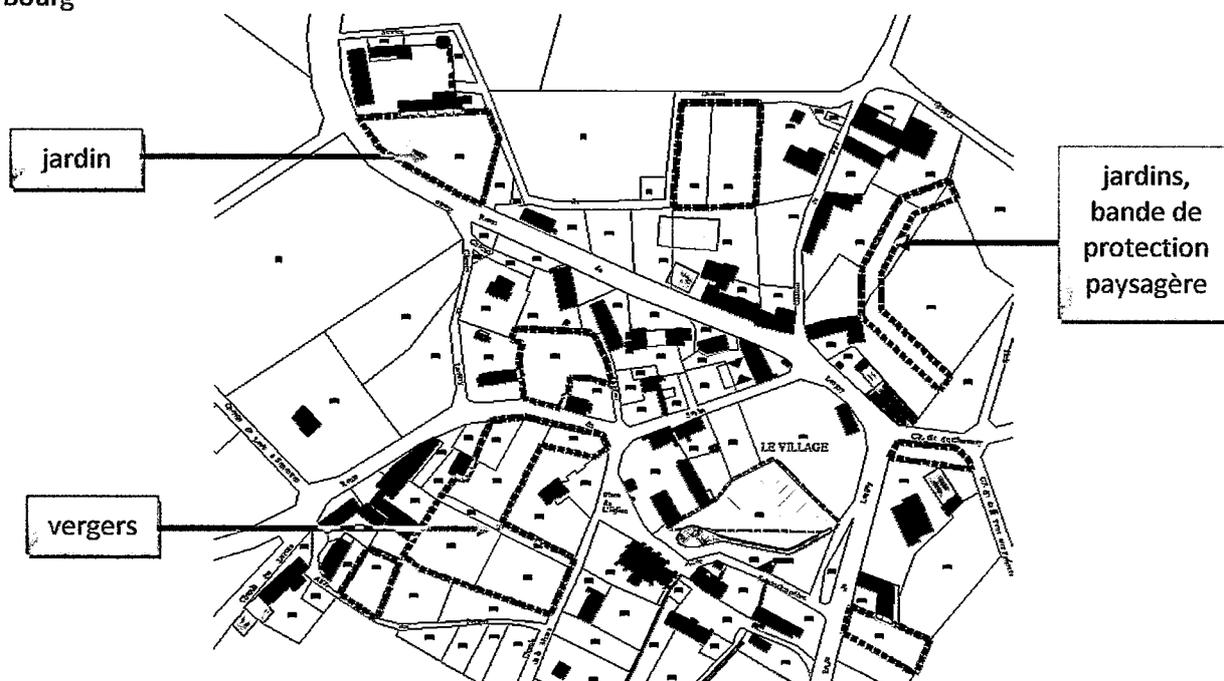
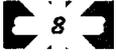
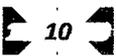
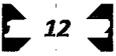


Tableau: Justifications du règlement

N° d'article	Justifications
1 et 2	Seules les extensions des constructions existantes et les annexes dans la limite de 2 par propriété sont autorisées.
3	L'objectif de cet article est de garantir la sécurité des usagers de la voirie ainsi que celle des riverains.
4	Les prescriptions de cet objectif concourent à la préservation de la ressource en eau et à la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie, mais aussi à la préservation des paysages par l'enfouissement des divers réseaux.
5	Non réglementé.
	<p><u>Prise en compte des marges de recul du Conseil départemental</u> Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres des autres voies. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.</p>
	Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
	Les annexes, par définition, peuvent être accolées au bâtiment principal ou avec un recul de 3 mètres pour en faciliter l'entretien. L'extension des bâtiments principaux est autorisée naturellement dans le prolongement de l'existant sous condition de préserver une volumétrie régulière.
9	L'emprise au sol des 3 annexes cumulées ne peut excéder 30 m ² dans un souci de limitation du mitage des parcelles. Dans un même souci, l'extension des bâtiments est limitée à 30% de l'emprise au sol existante.
	La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure. Les annexes et les extensions auront une hauteur maximale ou égale à celle du bâtiment principal existant.
11	L'objectif de cet article est d'assurer une bonne intégration des extensions et des annexes dans leur environnement et en harmonie avec le bâtiment principal.
	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.
13	Le maintien des plantations existantes est préconisé. L'emploi d'essences locales est imposé pour les futures plantations. Cependant, d'autres espèces locales pourront également être utilisées.
14	Non réglementé.
15	Non réglementé.
16	Non réglementé.

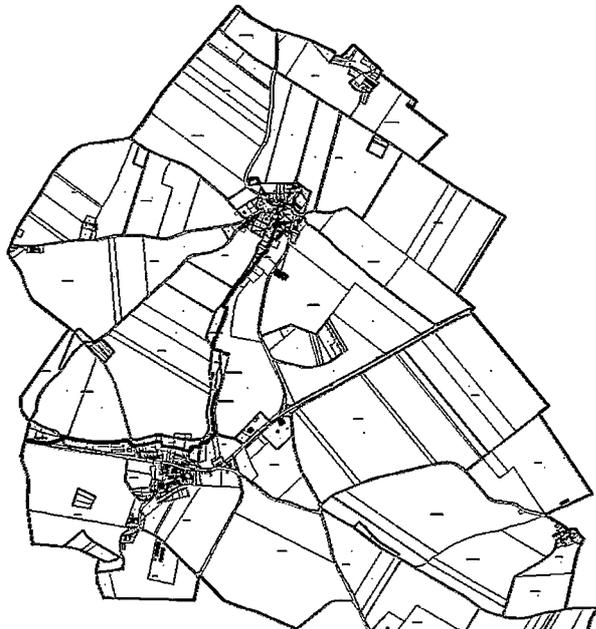
➤ Les zones agricoles A (en blanc)

Les zones agricoles A correspondent aux terres agricoles et exploitations ne se situant pas sur des espaces de corridors écologiques. Elles regroupent ainsi l'ensemble des exploitations agricoles de la commune, qu'elles soient isolées (Bise) ou imbriquées dans le tissu urbain (bourg, Coulon..). L'installation de nouvelles exploitations et l'extension de celles existantes sont autorisées dans la zone sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur. Cette question est particulièrement sensible pour les bâtiments situés dans le bourg et de Coulon qui ne pourront, par cette application,

pas bénéficier de certaines extensions à cause de la proximité des maisons d'habitations (application du régime de réciprocité.)

Cartes: Les zones A (en blanc)

Partie Nord



Partie Sud

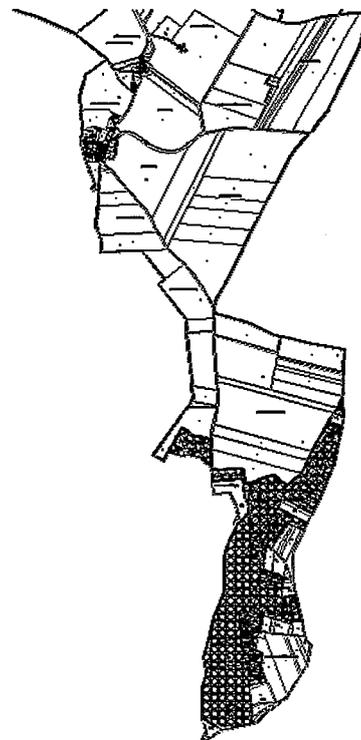
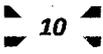


Tableau: Justifications du règlement

N° d'article	Justifications
1 et 2	Toutes les destinations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole sont interdites. L'installation d'infrastructures d'intérêt général et nécessaires à la production d'énergie éolienne est autorisée sous conditions de ne pas nuire à l'activité de la zone. Le changement des destination sur les bâtiments repérés dans le plan de zonage est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
3	L'objectif de cet article est de garantir la sécurité des usagers de la voirie ainsi que celle des riverains.
4	Les prescriptions de cet objectif concours à la préservation de la ressource en eau et à la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie, mais aussi à la préservation des paysages urbains par l'enfouissement des divers réseaux.
5	Non règlementé.
	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres sur l'axe de la chaussée des voies du réseau d'intérêt régional. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres sur l'axe de la chaussée des voies du réseau routier local de désenclavement de 2ème catégorie. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des autres routes départementales. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

	<p>Le recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives permet de conserver un accès au fond de parcelle pour en faciliter l'entretien. Cela permet également de conserver des petites percées visuelles sur l'environnement naturel. Une dérogation est possible en cas d'extension de bâtiment existant ou en cas de reconstruction après sinistre. Le recul est soit de 3 mètres soit en limite séparative pour les maisons. Si une construction existante est déjà en limite, l'accolement est interdit et une distance de 3 mètres de recul doit être respecté (éviter les conflits de voisinage).</p>
8	L'extension est autorisée dans le prolongement de l'existant sous réserve de conserver une forme architecturale régulière.
9	Non réglementé.
	<p>La hauteur est limitée à 12 mètres et répond aux caractéristiques techniques des bâtiments agricoles. Une dérogation est accordée en cas de silos ou d'équipements d'infrastructures sous réserve de prescriptions particulières en matière d'aspect. Tout comme en zone U, la hauteur maximale des habitations (uniquement liée à l'exploitant) est limitée à 12 mètres.</p>
11	L'objectif de cet article est de valoriser une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles dans leur environnement proche et immédiat (matériaux, volumétries, clôtures...).
12	Le besoin en stationnement devra être calibré selon les besoins de l'activité. Comme en zone U, chaque logement devra présenter 2 places de stationnement minimum.
13	Les futurs bâtiments devront être accompagnés d'un traitement végétal permettant une bonne insertion paysagère des bâtiments. L'emploi d'essences locales est imposé avec une liste de préconisations. Tout arbre défriché devra être replanté à l'identique. Les règles de recul des haies précisées par le Conseil Général sont reportées.
14	Non réglementé.
15	Les constructions d'habitation devront respecter l'environnement en répondant aux normes en vigueur (géothermie, normes thermiques...).
16	Non réglementé.

➤ Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Selon l'article R 123-12-2°, "Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole." A ce titre, la commune a souhaité identifier six bâtiments constitués actuellement pas des corps de ferme et pouvant faire l'objet d'une transformation en gîte ou tables d'hôtes.

➤ La zone de corridor écologique Aco

La zone de corridor écologique correspond à la pointe Sud du territoire. Elle correspond à un secteur de biodiversité défini par le SRCE et recouvre également la ZNIEFF de type 2. Aussi, les circulations s'y déroulant sont préservées grâce à une constructibilité limitée permettant de protéger les milieux de vie.

Carte: La zone Aco (en beige)

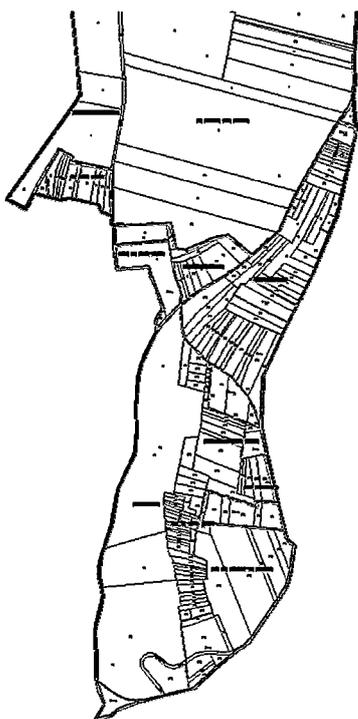
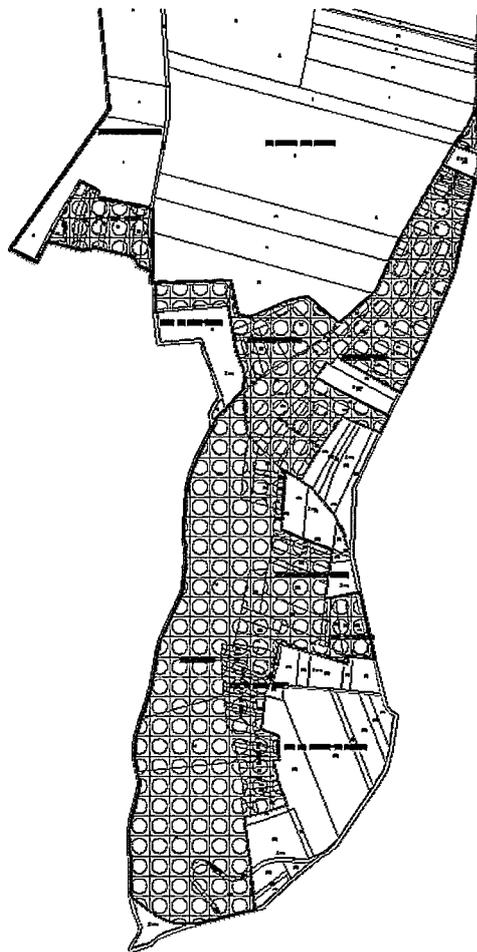


Tableau: Justification du règlement

N° d'article	Justifications
1 et 2	Les éoliennes sont autorisées à conditions de garantir la protection de l'avifaune.
3	L'objectif de cet article est de garantir la sécurité des usagers de la voirie ainsi que celle des riverains.
4	Les prescriptions de cet objectif concourent à la préservation de la ressource en eau et à la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie, mais aussi à la préservation des paysages par l'enfouissement des divers réseaux.
5	Non règlementé.
	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres sur l'axe de la chaussée des voies du réseau d'intérêt régional. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres sur l'axe de la chaussée des voies du réseau routier local de désenclavement de 2ème catégorie. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à l'alignement des autres toutes départementales. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.
7	Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative pour favoriser la compacité, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives pour conserver un couloir de salubrité suffisant.
8	Non règlementé.

Bois brûlé (boisements compris dans la zone de corridor écologique définie par le SRCE et par la ZNIEFF de type 2). Ce boisement est également classé au titre des Espaces Boisés Classés permettant sa sauveragde



Bande de protection de 5 mètres le long du ru des Bourguignons, exemple à Coulon où la bande a été élargie en lien avec la présence d'un risque d'humidité observé par les élus.

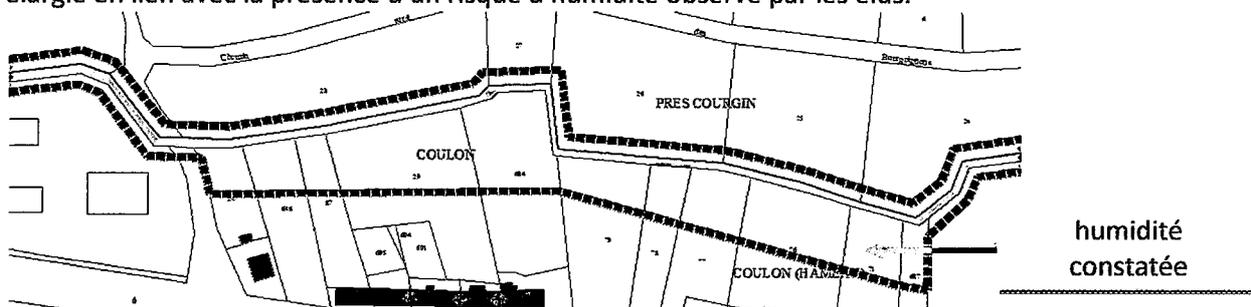


Tableau: Justification du règlement

N° d'article	Justifications
1 et 2	Toutes les constructions sont interdites. La réglementation sur les Espaces Boisés Classés est mentionnée.
3	Les conditions de desserte des terrains sont précisées.
4	Non règlementé.
5	Non règlementé.
6	Non règlementé.
7	Non règlementé.
8	Non règlementé.
9	Non règlementé.
10	Non règlementé.
11	Seules les règles de clôture sont intégrées.
12	Non règlementé.
13	L'emploi d'essences locales et de fruitiers est à valoriser les futures plantations.
14	Non règlementé.
15	Non règlementé.
16	Non règlementé.

3. Récapitulatif des superficies des zones

Tableau: Superficie des zones

Nom de la zone dans le PLU	Superficie PLU (ha)
Zones U	11,65
Zones Uj	4,00
Zone UE	3,52
Zone UEh	1,67
Zones Ah	1,92
Zone A	1 052,95
Zone Acd	18,25
Zone N	83,39
Espaces Boisés Classés	57,58
TOTAL	1 177,35

4. Périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU)

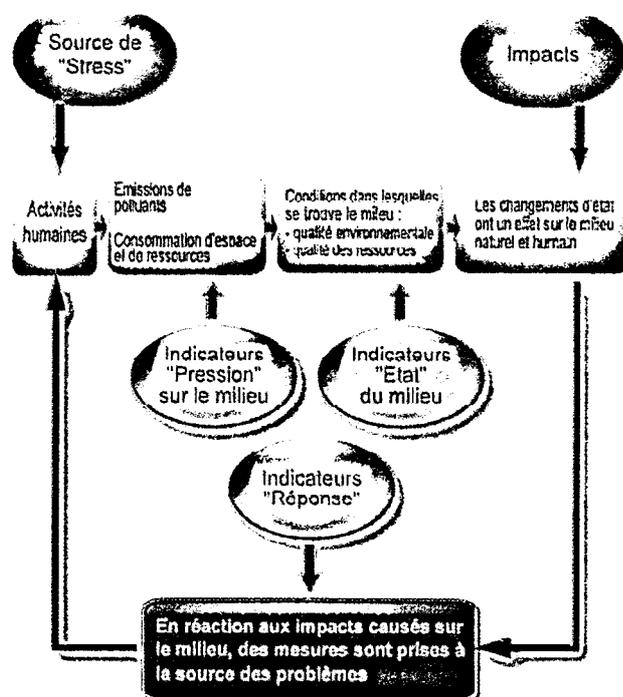
Les limites de la zone urbaine U du PLU définissent le périmètre du Droit de Préemption Urbain applicable dès l'approbation du Plan Local d'urbanisme.

5. Suivi de la mise en place du PLU (indicateurs d'évaluation)

La mise en place d'indicateurs environnementaux se base sur le modèle "Pression - Etat - Réponse" (PER), illustré par le schéma ci-après. Ainsi, les trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- Les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées (urbanisme..)
- L'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées.
- Les réponses (ou mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...

Schéma: Principe du modèle Pression-Etat-Réponse



En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, il conviendra dans un premier temps de prévoir la mise en place d'un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi), soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur. Ensuite, il s'agira de mettre en place un suivi adapté à chaque thématique. Il convient de choisir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas compliquer la démarche. Ainsi, des indicateurs sont proposés ci-dessous en fonction de thématiques environnementales :

La biodiversité et les milieux naturels

- Objectif : préservation de la biodiversité et des écosystèmes.
- Indicateurs possibles : évolution des surfaces boisées, du linéaire de haies (indicateurs de pression), nombre de sites et d'espèces d'intérêt écologique (indicateur d'état), nombre de mesures mises en œuvre pour préserver ou gérer les espaces naturels (plan de gestion communal, inventaires écologiques complémentaires,...), évolution des surfaces de mares et de zones humides...

Les pollutions et la qualité des milieux

- Objectif : minimiser les rejets dans les milieux naturels.
- Indicateurs possibles : suivi des émissions de CO₂, suivi de la qualité des eaux superficielles, suivi de la part des installations d'assainissement autonome aux normes, suivi des quantités de déchets collectées,...

Les ressources naturelles

- Objectif : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, espace et agriculture).
- Indicateurs possibles : suivi de la qualité de l'eau potable, de quantités nécessaires, suivi de la surface agricole communale...

Les risques

- Objectif : minimiser les risques naturels et technologiques.
- Indicateurs possibles : nombre d'entreprises à risques sur la commune, nombre de bassins réalisés pour réduire les inondations,...

Le cadre de vie et les paysages

- Objectif : améliorer le cadre de vie et réduire les nuisances.
- Indicateurs possibles : linéaire de voies piétonnières et cycles aménagés, nombres d'aménagements paysagers réalisés, ...

Evolutions des réserves foncières constructibles de la commune	Superficie encore disponible pour la construction	4 054 m ² en dents creuses	Annuelle	Rapport de présentation du PLU Commune
	Superficie des zones U	11,65 ha		
	Superficie des zones Uj	4,00 ha		
	Superficie de la zone UE	3,52 ha		
	Superficie de la zone UEh	1,67 ha		
Evolutions des différentes zones du PLU	Superficie des zones Ah	1,92 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU
	Superficie des zones A	1 052,95 ha		
	Superficie des zones Aco	18,25 ha		
	Superficie des zones N	83,39 ha		

➤ Indicateurs de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages:

Indicateurs	Type de données	Valeur de références	Fréquences d'actualisation	Source
Evolutions de l'étalement urbain	Superficie de la tache urbaine	11,65 ha	Annuelle	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU
Evolutions des mesures de protection	Superficie des EBG	57,58 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU