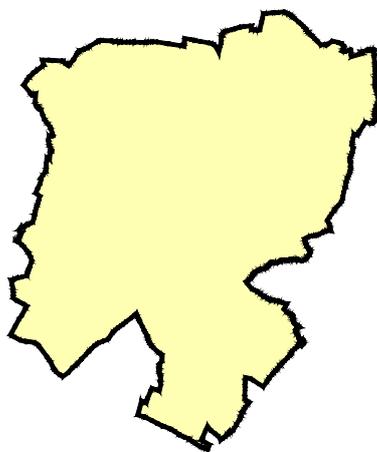




COMMUNE DE ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES (89)

## Plan Local d'Urbanisme



### REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	24 mai 2013
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>2</b>
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	2
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	21
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>37</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>45</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone englobe le périmètre du bourg ancien de ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES. Elle est entièrement comprise dans le périmètre du monument historique de l'église et des sept écluses. Le bâti est dense et d'une hauteur variable (rez-de-chaussée + 1 étage + combles ou rez-de-chaussée + combles). Les toitures sont indépendamment des 2 ou 4 pans, en ardoises ou en tuiles plate ou des matériaux de teinte et d'aspect similaire. Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les équipements collectifs ou d'intérêt général et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub> qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

Secteurs	Articles concernés
UA <sub>i</sub>	UA1, UA2, UA9, UA11

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de véhicules.
- 1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9 - Les golfs
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.11 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - En secteur UAi sont également interdits les sous-sols.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- En secteur UAi :
  - que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou à défaut de connaître cette cote, à + 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être accordée.
  - Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

## ZONE UA

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

### **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

## ZONE UA

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit:

- à l'alignement
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup>, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de faible emprise doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée.

En secteur UAi, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Pour toute autre destination, l'emprise au sol ne dépasser pas 40%.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

#### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou des ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

##### **11.2 - Façades**

###### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

### 11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, la tuile plate ardoisée et les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents des constructions principales peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Annexes indépendantes*

## ZONE UA

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

### 11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise et la tuile plate de ton rouge ou brun rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisées.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition d'être végétalisées.

### 11.4 - Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.

### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur des clôtures à l'alignement et en limite séparative sera de 2 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel.

En secteur UA<sub>i</sub>, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

### 11.7 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

## ZONE UA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.5 - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments du paysage à protéger, identifiées au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone constitue le prolongement de la zone UA de Rogny-les-Sept-Ecluses et notamment les anciens faubourgs ainsi que toutes les extensions pavillonnaires relativement récentes. Elle est pour partie comprise dans le périmètre du monument historique de l'église et des sept écluses. Les implantations des bâtis sont beaucoup moins denses avec le plus souvent un retrait par rapport à l'alignement et peu d'implantation sur limites séparatives. La volumétrie est moins importante qu'en zone UA puisque les hauteurs varient plutôt autour de 8 mètres (rez-de-chaussée + combles aménagés). En revanche l'aspect, le nombre de pans et les pentes de toitures sont similaires à la zone UA.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les équipements collectifs ou d'intérêt général et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UBs qui correspond à la station d'épuration et aux futurs ateliers municipaux,
- un secteur UBc qui correspond au cimetière.
- Un secteur UB<sub>i</sub> qui correspond à un secteur où un risque d'humidité important voir d'inondabilité est connu.
- un secteur UB<sub>o</sub> dans lequel des orientations d'aménagement ont été définies.

Secteurs	Articles concernés
UBs	UB1 ; UB2
UBc	UB1 ; UB2
UB <sub>i</sub>	UB1 ; UB2 ; UB9 ; UB11
UB <sub>o</sub>	UB2

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de véhicules.
- 1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9 - Les golfs
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.11 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - En secteurs UBc et Ubs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.14 - En secteur UBi sont également interdits les sous-sols.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- En secteur UBo, qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies en pièce n°3.
- En secteur UBi :
  - que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou à défaut de connaître cette cote, à + 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être accordée.
  - Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## ZONE UB

2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.7 - En secteur UBs, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'ateliers municipaux.

2.8 - En secteur UBc, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un cimetière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10m<sup>2</sup>.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

### **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eau devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

#### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

#### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Hormis en secteur UBo, les constructions principales et leurs annexes non accolées doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit à l'alignement.

6.2.2 - En secteur UBo, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue des Colombiers tel que figuré au plan de zonage. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit:

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

## ZONE UB

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4 - Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée.

En secteur UBi, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Pour toute autre destination, l'emprise au sol ne dépasser pas 40%.

### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### **11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions**

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%) Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

#### **11.2.3 - Annexes indépendantes**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont admis pour les serres et les abris de piscine.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **11.3 - Toitures**

#### **11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions**

Seuls l'ardoise la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, la tuile plate ardoisée et les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

#### 11.3.2 - Constructions annexes

##### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

##### *Serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

##### *Annexes indépendantes*

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

#### 11.3.3 - Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

#### 11.4 - Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.

#### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

#### 11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.

## ZONE UB

- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures à l'alignement en en limite séparative sera de 1.8 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel.

En secteur UB<sub>i</sub>, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourée sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hauts eaux connues).

### **11.7 - Dispositions diverses**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

### **ARTICLE UB12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

13. 3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.5. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments, identifiées au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES

UE

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone regroupe les secteurs à vocation d'activités : elle peut accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales, bureaux et entrepôts. Sur le plan volumétrique et architectural, des hauteurs plus grandes et des formes architecturales simplifiées sont autorisées. De même, afin d'éviter les nuisances avec la zone UB, des règles d'implantations différentes sont édictées afin de préserver une zone tampon entre les activités et l'habitat.

Les équipements collectifs ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.
- 1.2 - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier.
- 1.3 - Les parcs d'attraction.
- 1.4 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.8 - Les golfs.
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage.
- 1.12 - Dans la marge de recul de 7.5 mètres indiquée au plan de zonage, est également interdite toute nouvelle construction.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone UE sont autorisés :

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.5 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) admis à condition d'être non visibles du domaine public.

## ZONE UE

2.6 - Pour les parcelles cadastrées section F n° 44 et 265, sont autorisées les nouvelles constructions à condition qu'elles soient implantées dans la bande d'implantation obligatoire figurant au plan de zonage.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

### **ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### **4.2.2 - Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

## ZONE UE

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

### 4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UE.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées etc..., doivent être implantées soit:

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension et d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

## ZONE UE

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

#### **11.2 - Toitures**

Sont admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

### **11.3 - Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas et les extensions vitrées.

### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

## **ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

## **ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés d'une emprise de 5 mètres de large.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - L'aménagement d'espaces plantés ou engazonnés peut être imposé de manière à favoriser l'insertion des constructions dans le contexte environnant ou à enrichir le paysage urbain en végétation.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ZONE UE

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Une zone a été délimitée dans le prolongement de l'ossature urbaine au lieu-dit « Les Claveries ». Elle est destinée à recevoir des habitations d'une part mais également des activités artisanales, bureaux, hébergement hôtelier, commerces et équipements collectifs ou d'intérêt général qui en sont le complément normal. Sur le plan volumétrique et architectural, l'esprit est le même qu'en zone UB.

Elle est ouverte à l'urbanisation sous réserve que son aménagement respecte le règlement et les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4 - Les hébergements hôteliers.
- 1.5 - Les parcs d'attraction.
- 1.6 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les dépôts de véhicules.
- 1.8 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.10 - Les golfs
- 1.11 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.12 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.13 - L'ouverture de carrières.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

**ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - que leur aménagement respecte les " orientations d'aménagement " indiquées en pièce n°3 du présent, et qu'il se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

### **ARTICLE AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eau devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

#### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

#### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales et leurs annexes non accolées doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit à l'alignement.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit:

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## ZONE AU

7.3 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.4 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de faible emprise doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

## **11.2 - Façades**

### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

### **11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade pour les terrains plats (pente inférieure à 2%).

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

### **11.2.3 - Annexes indépendantes**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine.

## **11.3 - Toitures**

### **11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions**

Seuls l'ardoise, la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, la tuile plate ardoisée ou les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition d'être végétalisée.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### **11.3.2 - Constructions annexes**

### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### *Serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### *Annexes indépendantes*

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

### 11.3.3 - Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

### 11.4 - Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.

### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures à l'alignement et en limite séparative sera de 2 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel.

### **11.7 - Dispositions diverses**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

### **ARTICLE AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.5. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments, identifiées au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

**Caractère de la zone**  
(Extrait du rapport de présentation)

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou correspondant à des constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en secteur Ah. Les bâtiments accueillant des gîtes ont été également classés en secteur Ah afin de soutenir le développement de la pluriactivité dans le secteur agricole.

Secteur	Articles concernés
Ah	A2 ; A6

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone A sont admis sous conditions :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- Qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles.

2.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sous réserve également qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.8 - En secteur Ah, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat et de bureaux.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

### **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux réglementations en vigueur.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relavage sera exigée.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Hormis en secteur Ah, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - En secteur Ah, les constructions principales et leurs annexes non accolées doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit à l'alignement.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantées soit:

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de faible emprise doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ah l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Pour les constructions à usage agricole, une hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faitage et cette hauteur peut être modifiée pour des contraintes techniques ou paysagères justifiées.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

#### **11.2.2 - Constructions et extensions à usage d'habitation**

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

## ZONE A

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

### 11.2.3 - Annexes indépendantes des constructions à usage d'habitation

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine.

### 11.3 - Toitures

#### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls les matériaux d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise, la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, la tuile plate ardoisée sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

#### 11.3.2 - Constructions annexes

##### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

##### *Vérandas, extensions vitrées, serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

##### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 11.3.3 - Constructions à usage agricole

## ZONE A

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

### **11.4 - Ouvertures en toiture**

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.

### **11.5 - Clôtures**

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur des clôtures à l'alignement en en limite séparative sera de 2 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel pour les constructions à usage d'habitation.

### **11.6 - Dispositions diverses**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

## **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments, identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone naturelle ou forestière est une zone 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'espace naturel.

La zone naturelle est une zone dont la vocation principale est la protection des sites sensibles et de qualité ; certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ne qui correspond au parc et au camping municipal,
- un secteur Nd qui correspond à une zone de dépôt municipal.
- Un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes.
- Des secteurs Ni, Nhi, Nei qui correspondent aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

Secteurs	Articles concernés
Ne	N2
Nd	N2
Nh	N2
Ni, Nhi, Nei	N1 ; N2 ; N9 ; N11

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

1.2 - En secteur Nhi et Nei sont également interdits les sous-sols.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions de l'article 2.7, peuvent être admis sous réserve que ces travaux :

- ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquels ils sont réalisés,
- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
  - Hormis en zone Nj, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - En secteurs Nh, sont également admis sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Nhi :
    - L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
    - Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat et de bureaux.
    - Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci.

2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.4 - En secteur Ne, sont également admis sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Nei :

- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.

2.5 - En secteur Nd, sont également admis les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc...) à condition d'être non visibles du domaine public.

2.6 - En secteurs Nhi et Nei seule est admise l'extension des constructions existantes, sous réserve :

## ZONE N

- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, ou à défaut de connaître cette cote, à + 50cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

### **ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé après autorisation du gestionnaire du réseau.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Hormis en secteur Nh, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions principales et leurs annexes non accolées doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit à l'alignement.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantées soit:

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de faible emprise doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée : en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Nhi et Nei, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain. Pour toute autre destination, l'emprise au sol ne dépassera pas 40%

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

#### **11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade pour les terrains plats (pente inférieure à 2%).

La teinte des façades devra être choisie dans le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

### 11.2.3 - Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, la tuile plate ardoisée et les matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Annexes indépendantes*

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

### 11.3.3 - Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

#### **11.4 - Ouvertures en toiture**

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.

#### **11.5 - Clôtures**

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du niveau du sol naturel.

La hauteur des clôtures à l'alignement et en limite séparative sera de 2 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel pour les constructions à usage d'habitation.

En secteurs Nhi et Nei, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

#### **11.6 - Dispositions diverses**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## ZONE N

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

**EXTRAIT DU GUIDE DE RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES  
DE LA PUISAYE FORTERRE**

# PALETTE GÉNÉRALE

## Façade : palette des murs et des soubassements (FA) et (fa)

Cette palette de 25 tons, non exhaustive, définit la couleur dominante de la façade : murs et soubassements. Elle décline, en valeurs et en couleurs, des variantes colorées d'ocres, caractères chromatiques essentiels de la Puisaye-Forterre : *des ocres beiges* (FA1 à FA5), *des ocres jaunes* (FA6 à FA10), *des ocres orangés* (FA11 à FA15), *des ocres brun-rouges* (FA16 à FA20), *des ocres rouges* (FA21 à FA25)



## Les encadrements : portes et fenêtres (EN)

Très présents sur les façades, ils soulignent les ouvertures d'un contraste clair.

