

*Département de l'Yonne
Communauté de communes de l'Orée de Puisaye*



***Plan local d'urbanisme intercommunal
de Chambeugle, Charny, Chêne-Arnoult,
Dicy, Fontenouilles, Granchamp, Malicorne,
Marchais-Beton, Perreux, Saint-Denis-sur-Ouanne
et Saint-Martin-sur-Ouanne***

4. Règlement littéral

Mise en comptabilité n° 1

vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016

*Étude réalisée par le groupement : **Atelier de l'Isthme** - paysagistes et urbanistes (7, place de la Mairie, 91800 Brunoy), **Cabinet Avicé** architecte dplg et urbaniste (3, rue d'Hauteville, 75010 Paris), **David Borgobello** architecte dplg, urbanisme paysage (mandataire) (60, rue des Orteaux, 75020 Paris), d'après l'analyse socio-démographique et programmatique réalisée, dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de développement du Territoire, par : **Alphaville** (20, boulevard de Sébastopol, 75004 Paris) et intégrant des éléments de l'étude du Programme Local de l'Habitat réalisée par : **Attitudes Urbaines** (103, rue La Fayette, 75010 Paris)*

TABLE DES MATIÈRES

Rappels.....	4
Portée du plan local d'urbanisme intercommunal.....	4
Champ d'application réglementaire.....	4
Précisions.....	5
Mode d'emploi.....	8
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	10
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	19
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	27
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	39
Annexes.....	51
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.....	51
Annexe 2 : Végétaux conseillés.....	53
Annexe 3 : Lexique.....	56
Annexe 4 : Schémas et figures.....	59

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

Rappels

Portée du plan local d'urbanisme intercommunal

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

Champ d'application réglementaire

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

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L111-4 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une

déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. [...] ».

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités. »

Article L421-6 du Code de l'Urbanisme

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

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

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

Exemple de l'article 671 du Code Civil

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

Précisions

Prise en compte des règles en cas de permis groupé

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

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

Adaptations - dérogations

Article L123.1.9 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article L123.5 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

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

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

Éléments de paysage à protéger

Extrait de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

« [...] III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : [...] 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; [...] ».

Espaces boisés classés

Article L130.1 du Code de l'Urbanisme

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Article L123.5 du Code de l'Urbanisme

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

Vestiges archéologiques

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

Le décret n°2004-490 prévoit que : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* » (art 1).

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

Inondations de l'Ouanne et de ses affluents

Tout demandeur doit prendre l'attache de la collectivité concernée pour connaître les prescriptions applicables au titre du plan des Plus Hautes Eaux Connues et du risque d'inondation.

Permis de démolir

Par délibération du 19 avril 2016, la collectivité a décidé de soumettre les démolitions à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Ouvrages de transport d'électricité

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

Clôtures

Par délibération du 19 avril 2016, la collectivité a décidé de soumettre édification d'une clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Date de référence

Il est précisé que les constructions et installations dites « bâtiments existants » dans le présent règlement s'entendent existants à la date d'approbation du PLU, **le 2 décembre 2015**.

Mode d'emploi

Le règlement

Le règlement se compose de plusieurs pièces :

- le règlement graphique (ou plans de zonage) ;
- le règlement littéral (présent document).

Plans de zonage

Le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Chacune de ces zones est divisée en secteurs suivant des différences réglementaires voulues. Il y a ainsi des secteurs Ua, Ub, Uc, etc. pour les zones U et ainsi de suite pour les autres zones.

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

- les espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123.1.5, §III-2, du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5, §IV du Code de l'Urbanisme ;
- dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les risques connus sont renseignés à titre informatif :

- les zones de risque d'inondation ;
- les indices de cavités souterraines ;
- les anciennes décharges ;
- les zones de précaution aux abords des silos.

D'autres données figurent sur le règlement graphique à titre d'information :

- les limites communales ;
- les cimetières, les lieux de culte ;
- une distance de 100 mètres aux abords des stations d'épuration ;
- les espaces boisés, les plans d'eau, les cours d'eau.

Les plans de zonage sont établis sur le fond de plan cadastral vectorisé fourni par le maître d'ouvrage. Pour information, y ont été reportés les constructions projetées ou en cours d'édification ainsi que les modifications parcellaires connues par les communes, de 2009 à 2014.

Prescriptions écrites

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

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

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

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

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

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

Nature des règles

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

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

Zones U

Dispositions applicables aux zones urbaines

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

- Le secteur **Ua** comprend les zones urbaines mixtes bien équipées. Il s'agit des bourgs de Charny, Grandchamp, Perreux et Saint-Martin-sur-Ouanne, desservis par un réseau d'assainissement collectif, et des autres bourgs des anciennes communes, bien qu'ils ne soient pas desservis par ce réseau.
- Le secteur **Ub** comprend les zones urbaines à dominante d'habitat. Il s'agit de hameaux en assainissement individuel ou collectif, où des possibilités de densifier le tissu urbain sont possibles (Les Fossés à Marchais-Beton, Ponessant à Saint-Martin-sur-Ouanne, La Gare et La Polonaise à Grandchamp, Donzy à Saint-Martin-sur-Ouanne et Saint-Denis-sur-Ouanne, Les Retondeuses à Dicy, Le Champ-du-Puits, le Buisson des Cailles, Les Cochards à Charny, Courboissy à Dicy et Charny).
- Le secteur **Uc** comprend une zone urbaine spécialisée pour l'accueil d'activités (usine de La Mothe-aux-Aunaies, zone artisanale Nord et zone artisanale Sud à Charny).
- Le secteur **Ud** comprend des secteurs bâtis composés de bâtiments anciens construits selon des techniques anciennes, où la règlement donne des indications favorables à la préservation du patrimoine (centre de Charny)
- Le secteur **Ue** comprend une zone urbaine spécialisée pour l'accueil d'équipements publics (cimetière et station d'épuration à Grandchamp, cimetière à Saint-Denis-sur-Ouanne, cimetière à Malicorne, antenne de télécommunications à Charny,
- Le secteur **Uf** comprend une zone urbaine dont le règlement favorise le renouvellement urbain (Abords de la gendarmerie et abords du supermarché central à Charny).

Dans les terrains ou parties de terrains où un risque d'inondation est identifié, le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité pour connaître avec plus de précision les prescriptions à prendre en compte.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

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

Installations et aménagements

- Dans les secteurs **Ua, Ub, Ud** et **Uf**, les aires de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes pour plus de trois mois, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.

- Dans les secteurs **Uc**, les aires de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes pour plus de trois mois, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.
- Dans les secteurs **Ue**, le stationnement des caravanes pour plus de trois mois les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.

Élément de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un arbre isolé à préserver ne peut pas être abattu, sauf pour une raison de sécurité.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, les nouvelles constructions sont interdites.

Indices de cavités souterraines

- Dans les secteurs de protection représentés autour des indices de cavités souterraines, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

Les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** ;
- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

Exceptions

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

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un bois à préserver ne peut être défriché que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif, et à condition qu'un bois d'une surface équivalente soit replantée à moins de 500 mètres (voir en annexe la liste de végétaux recommandés).
- Une haie à préserver ne peut être défrichée que pour un motif de sécurité, d'intérêt collectif, ou pour la création d'un accès.
- Une mare à préserver ne peut être remblayée que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif et lorsqu'elle se trouve à proximité d'une voie de circulation (publique ou privée).

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Pour les constructions neuves :

- Dans les secteurs inondables, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans les secteurs inondables de la commune de Charny, à l'exception du secteur **Uc de la Mothe-aux-Aulnaies**, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain avant projet à défaut de démontrer la non-inondabilité du terrain d'assiette du projet, par levés topographiques comparés.
- Dans la partie inondable du secteur **Uc de la Mothe-aux-Aulnaies**, le niveau du premier plancher de toute construction doit être situé à une altitude supérieure à 133 m NGF.
- Dans tous les secteurs inondables, le volume situé sous le premier niveau de la construction devra être inondable et non transformable (par exemple : pilotis, vide-sanitaire aéré et vidangeable). Si des prescriptions techniques s'opposent à la réalisation d'un vide sous le premier plancher, un remblai sera autorisé avec compensation volumique permettant l'expansion de la crue dans des conditions similaires à celles préexistantes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Dans les secteurs inondables, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans les mêmes conditions que des constructions neuves (ci-dessus), ou être réalisée au même niveau que l'existant, dans la limite la plus favorable entre le plafond défini à l'article 9 et une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans la limite de 20 m² de plancher.

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

Dans le secteur Uc

Dans le secteur **Uc**, la création de tout nouvel accès privatif pour les véhicules motorisés depuis la route départementale n° 950 est interdit.

Desserte insuffisante

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

Sécurité

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accessibilité

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

Rappel : terrain enclavé

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

Article U 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

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

Raccordement aux réseaux publics

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

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

Eaux pluviales

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

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

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

Électricité et téléphone

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

Article U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Implantations des constructions dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ue et Uf

Le long des voies, les constructions devront être implantées :

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

Implantations des constructions dans le secteur Ud

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les façades doivent être parallèles à l'alignement des voies de desserte ou perpendiculaires, si la construction présente un pignon sur rue. Toutefois un recul est possible dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant déjà implanté en recul,
- bâtiment implanté à l'angle de deux voies, pour aménager un pan coupé permettant de conserver une bonne visibilité dans le carrefour,
- bâtiment implanté le long d'une voie ou emprise publique dont la largeur est inférieure à 6 mètres, dans ce cas le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement opposé,
- bâtiment implanté entre deux constructions existantes formant un alignement différent, dans ce cas le recul doit être identique à celui des constructions voisines.

Dans le cas où la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Implantation sur le domaine public

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

Implantation au droit de l'accès des véhicules

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

Exceptions

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

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

Implantations des constructions dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ue et Uf

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

Implantations des constructions dans le secteur Ud

Les constructions sur rue doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sauf dans les cas suivants :

- Si la parcelle est située à l'angle de deux voies ;
- Si la parcelle présente une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres ;
- S'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté en recul,

Dans le cas où la construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, la continuité visuelle de l'alignement sur rue sera maintenue par une clôture.

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle et si la configuration des lieux ne permet pas d'en disposer autrement (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, son extension peut être implantée avec le même retrait*).
- Toute modification sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'un immeuble existant non conforme à la règle peut aussi être admise (*par exemple, le changement de destination, la création de surface de plancher à l'intérieur du volume bâti existant*).

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

Implantations des constructions dans les secteurs **Ua, Ub, Ud, Ue et Uf**

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

Implantations des constructions dans les secteurs **Uc**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, à l'exception du secteur **Uc de la Mothe-aux-Aulnais**

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) incluses dans la zone inondable ne doit pas excéder 30% de la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménagement dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes et 40% dans le cas de constructions d'une autre nature et de leurs annexes.

Dans le secteur **Uc de la Mothe-aux-Aulnais**

Il n'est pas fixé de règle

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans les secteurs **Ua et Ub**,

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

Dans le secteur **Uc, Ue et Uf**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres mesurés au faîtage.

Dans le secteur **Ud**

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres mesurés au faîtage.

Dans les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uf**,

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

- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;
- s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant ;

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

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

Volumétrie générale

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

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 35 et 45 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture des habitations doivent avoir des proportions plus hautes que larges. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

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

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges, d'ocres rouges et d'ocres gris.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (*brun, gris, anthracite, kaki...*) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (*ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge, ocre rouge et ocre gris*).
- Dans tous les cas, l'usage du blanc pur et de couleurs vives est interdit exception faite des enseignes des entreprises qui ne doivent pas dépasser de la façade et ne pas occuper plus de 20 % de la surface de la façade.
- L'emploi du bois naturel est autorisé.

- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.
- Les enseignes des entreprises peuvent être réalisées en employant la charte graphique

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides (*vert, bleu, gris...*) et claires. Les teintes rouge sang-de-bœuf et vert bouteille sont autorisées.

Inscription au terrain et aménagement des abords

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

Exceptions

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

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

Interdictions

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

Implantation et aspect des clôtures

- Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, les clôtures bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :
 - o un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;

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

Dans les secteurs **Ub**

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

Article U 12 : Aires de stationnement

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

Dans les secteurs **Ua**

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

Dans les secteurs **Ub**

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

Article U 13 : Espaces libres et plantations

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

Dans les secteurs **Ua** et **Ub**

Au moins 20% de l'unité foncière doit rester en pleine terre.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments à énergie positive peuvent s'affranchir des règles énoncées à l'article 11.

Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Zones AU

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

- *Le secteur **AUa** est destiné à l'urbanisation future à **court terme**, à vocation principale d'**habitat** (près de la mairie à Malicorne)*
- *Le secteur **AUb** est destiné à l'urbanisation future à **long terme**, à vocation principale d'**habitat** (Marolles à Charny, près de la mairie à Saint-Martin-sur-Ouanne, au cœur du bourg à Grandchamp)*
- *Le secteur **AUc** est destiné à l'urbanisation future à **court terme**, à vocation principale d'**activités**. (Sud de Charny)*

Dans les terrains ou parties de terrains où un risque d'inondation est identifié, le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité pour connaître avec plus de précision les prescriptions à prendre en compte.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Destination des constructions

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

Installations et aménagements

- Dans les secteurs **AUa** et **AUb**, les aires de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes pour plus de trois mois, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.
- Dans les secteurs **AUc**, les aires de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes pour plus de trois mois, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits.

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un arbre isolé à préserver ne peut pas être abattu, sauf pour une raison de sécurité.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, les nouvelles constructions sont interdites.

Indices de cavités souterraines

- Dans les secteurs de protection représentés autour des indices de cavités souterraines, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

Dans les secteurs AUa et AUc,

Les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation** ;
- de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

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

Dans les secteurs AUb

Les constructions et installations suivantes sont autorisées, à condition :

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

Dans les secteurs AUa,

- Dans le secteur AUa de **Malicorne**, les constructions et installations sont admises à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant au moins 4 logements.

Exceptions

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

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un bois à préserver ne peut être défriché que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif, et à condition qu'un bois d'une surface équivalente soit replantée à moins de 500 mètres (voir en annexe la liste de végétaux recommandés).
- Une haie à préserver ne peut être défrichée que pour un motif de sécurité, d'intérêt collectif, ou pour la création d'un accès.
- Une mare à préserver ne peut être remblayée que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif et lorsqu'elle se trouve à proximité d'une voie de circulation (publique ou privée).

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Pour les constructions neuves :

- Dans les secteurs inondables, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans les secteurs inondables de la commune de Charny, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain avant projet à défaut de démontrer la non-inondabilité du terrain d'assiette du projet, par levés topographiques comparés.
- Le volume situé sous le premier niveau de la construction devra être inondable et non transformable (par exemple : pilotis, vide-sanitaire aéré et vidangeable). Si des prescriptions

techniques s'opposent à la réalisation d'un vide sous le premier plancher, un remblai sera autorisé avec compensation volumique permettant l'expansion de la crue dans des conditions similaires à celles préexistantes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Dans les secteurs inondables, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans les mêmes conditions que des constructions neuves (ci-dessus), ou être réalisée au même niveau que l'existant, dans la limite la plus favorable entre le plafond défini à l'article 9 et une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans la limite de 20 m² de plancher.

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

Desserte insuffisante

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

Sécurité

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

Accessibilité

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

Rappel : terrain enclavé

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

Article AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

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

Raccordement aux réseaux publics

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

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

Eaux pluviales

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

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

public en bordure de terrain. Le dispositif peut être conjoint à plusieurs terrains dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

Électricité et téléphone

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

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Implantations des constructions

Les constructions devront être implantées

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Implantation sur le domaine public

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

Implantation au droit de l'accès des véhicules

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

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

Implantations des constructions

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

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

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

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau
L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) incluses dans la zone inondable ne doit pas excéder **30%** de la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménagement dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes et **40%** dans le cas de constructions d'une autre nature et de leurs annexes.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans les secteurs AUa et AUb,

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

Dans le secteur AUc,

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

Dans les secteurs AUa, AUb et AUc,

- Le dépassement de ces hauteurs n'est possible que dans les cas suivants :
- s'il est justifié par des impératifs techniques et réglementaires ;
- s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (*garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.*) ;
- S'il s'agit d'aménagements, d'équipements ou d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être justifiées par des impératifs techniques, réglementaires ou programmatiques (*château d'eau, pylône, antenne, etc.*).

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

Volumétrie générale

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

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 35 et 45 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture des habitations doivent avoir des proportions plus hautes que larges. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Dans les secteurs AUa et AUb, l'aspect des revêtements de toiture doit être sobre et similaire à celui résultant de l'utilisation de tuiles en terre cuite de types plates petit moule, plates à écailles, mécaniques plates à emboîtement, d'ardoises ou de zinc.

- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (*brun foncé, marron*), de l'ardoise (*bleu foncé*) ou du zinc (*gris*). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les parements de toitures tuiles à petit moule, ou similaire.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges, d'ocres rouges et d'ocres gris.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (*brun, gris, anthracite, kaki...*) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (*ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge, ocre rouge et ocre gris*).
- Dans tous les cas, l'usage du blanc pur et de couleurs vives est interdit exception faite des enseignes des entreprises qui ne doivent pas dépasser de la façade et ne pas occuper plus de 20 % de la surface de la façade.
- L'emploi du bois naturel est autorisé.
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides (*vert, bleu, gris...*) et claires. Les teintes rouge sang-de-bœuf et vert bouteille sont autorisées.

Inscription au terrain et aménagement des abords

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

Exceptions

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

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

Interdictions

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

Implantation et aspect des clôtures

- Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, les clôtures bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :
 - o un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o une grille ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur ne peut excéder deux mètres.
- La hauteur de la clôture se mesure du côté tiers à partir du niveau du sol existant avant travaux.
- La limite du terrain est marquée par une boutisse minérale arasée au niveau du sol. parallèle à l'altimétrie de l'emprise publique au droit de la clôture. Dans le cas contraire, l'arase supérieure doit être strictement horizontale. Les redents doivent être justifiés pour des motifs architecturaux et paysagers.
- La clôture et les façades du bâti implantées en limite de l'emprise publique doivent avoir un aspect homogène.
- Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.

Article AU 12 : Aires de stationnement

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

Dans les secteurs AUa

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins un des emplacements est réalisé sur l'emprise du terrain mais en dehors du clos.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

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

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments à énergie positive peuvent s'affranchir des règles énoncées à l'article 11.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Zones A

Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

- Le secteur **Aa** comprend les terres à fort potentiel agronomique et la plupart des sièges d'exploitations agricoles.
- Le secteur **Ad** comprend les terres à fort potentiel agronomique et enjeux de paysages.

La zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- le secteur **Ab** comprend des habitations situées au cœur des zones agricoles ;
- le secteur **Ac** comprend des bâtiments d'activités situées au cœur des zones agricoles (Le Champ Bindeux, Le Champ de la Justice et le silo de la Gare à Grandchamp, le silo Est et le silo Sud à Charny, le silo à Saint-Martin-sur-Ouanne, Les Taillis à Fontenouilles ;
- le secteur **Ae** comprend des équipements situés au cœur des zones agricoles (cimetière et station d'épuration à Grandchamp, cimetière à Saint-Denis-sur-Ouanne, cimetière à Malicorne, antenne de télécommunications à Charny) ;
- le secteur **Af** comprend des établissements de loisirs situés au cœur des zones agricoles (La Vallée des Petits Naudins à Saint-Martin-sur-Ouanne, Cocico à Charny, Les Creusets à Perreux et Charny, Les Delaumois à Perreux).

Dans les terrains ou parties de terrains où un risque d'inondation est identifié, le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité pour connaître avec plus de précision les prescriptions à prendre en compte.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un arbre isolé à préserver ne peut pas être abattu, sauf pour une raison de sécurité.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, les nouvelles constructions sont interdites.

Indices de cavités souterraines

- Dans les secteurs de protection représentés autour des indices de cavités souterraines, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

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

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les abris pour animaux qui ne sont pas liés à une exploitation agricole sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Habitat

Dans les secteurs Aa et Af

- Les constructions et installations destinées à l'**habitat** sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole (*par exemple, la surveillance d'un cheptel*), et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette même exploitation.
- La création de constructions à usage d'**habitat** est aussi possible dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérée au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Ab

- La création de **logement** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage de logement**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues jusqu'à 200 m² de surface de plancher ;
- les constructions à usage d'habitation dont la surface est supérieure à 200 m² de plancher à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues à condition que la surface de plancher générée par l'extension de la construction n'excède pas 80 m² et ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de la construction préexistante ;
- la surface de plancher générée par la construction d'annexes isolées ne doit pas excéder 80 m² d'emprise totale sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

Hébergement hôtelier

Dans les secteurs Af

- La création d'**hébergement hôtelier** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage d'hébergement hôtelier**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Bureaux, commerces

Dans les secteurs Aa

- La création de constructions à usage de **bureaux** ou de **commerces** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérée au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Ab et Ac

- La création de constructions à usage de **bureaux** ou de **commerces** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et déjà affectée à cet usage.

- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans les secteurs Af

- La création de constructions à usage de **bureaux** ou de **commerces** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérées au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Artisanat

Dans les secteurs Aa

- La création de constructions à usage d'**artisanat** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérée au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Ab et Ac, sauf dans le secteur Ac des Taillis à Fontenouilles

- La création de constructions à usage d'**artisanat** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et déjà affectée à cet usage.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans le secteur Ac des Taillis à Fontenouilles

- La création de constructions à usage d'**artisanat** est permise à condition d'être liées et nécessaires à l'activité de compostage ou de broyage de bois.

Dans les secteurs Af

- La création de constructions à usage d'**artisanat** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérées au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Industrie

Dans les secteurs Ac

- La création de constructions à usage d'**industrie** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et déjà affectée à cet usage.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Exploitation agricole et forestière

Dans tous les secteurs

- Les constructions et installations complémentaires à l'exploitation agricole (*camping à la ferme, local destiné à la vente des produits de la ferme...*) sont autorisés à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter les éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre réglementation évoquant les nuisances sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisins situés en secteur **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, AUa, AUb, AUc, Ab, Ac, Nb** ou **Nc**.

En outre, dans les secteurs Ad

- L'emprise au sol des constructions et installations à destination d'**exploitation agricole et forestière** est limitée (voir article 9).

En outre, dans les secteurs Af

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de loisirs liée à la présence d'animaux ou d'hébergement (*par exemple, pour un centre équestre les bâtiments logeant des animaux, manège, enseignement, hébergement, installations sanitaires, etc.*) sont autorisées à condition d'être liées à l'activité agricole.

Entrepôts

Dans les secteurs Ab et Ac

- La création de constructions et installations à usage **d'entrepôt** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Services publics et d'intérêt collectif

Dans les tous les secteurs

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas excéder 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière (voir article 9).

Aires de camping et de caravanning

Dans les secteurs Ab, Ac, Ae et Af

- Les aires de camping et de caravanning sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Parcs résidentiels de loisirs

Dans les secteurs Ab, Ac, Ae et Af

- Les **parcs résidentiels de loisirs** sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Parcs d'attractions

Dans les secteurs Ab, Ac, Ae et Af

- Les **parcs d'attractions** sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Dépôts et aires de stockage de matériels et matériaux

Dans les secteurs Aa

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

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

Dans les secteurs Ac

- Les aires de stockage de matériels et matériaux sont admises à condition :
- qu'elles soient nécessaires à une activité agricole, forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à une activité déjà présente dans le secteur concerné ;
- qu'elles ne présentent pas une détérioration certaine du grand paysage d'inscription du territoire ;
- qu'elles ne contribuent pas à une détérioration certaine du milieu naturel ;
- que des mesures soient prises si nécessaire pour éviter toute pollution du sol, du sous-sol et de l'air.

Affouillements et les exhaussements de sol

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

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

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

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

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

Changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Dans les secteurs Aa, Ad et Af

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

Dans les secteurs Ab, Ac et Ae

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

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un bois à préserver ne peut être défriché que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif, et à condition qu'un bois d'une surface équivalente soit replantée à moins de 500 mètres (voir en annexe la liste de végétaux recommandés).
- Une haie à préserver ne peut être défrichée que pour un motif de sécurité, d'intérêt collectif, ou pour la création d'un accès.
- Une mare à préserver ne peut être remblayée que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif et lorsqu'elle se trouve à proximité d'une voie de circulation (publique ou privée).

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

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

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Pour les constructions neuves :

- Dans les secteurs inondables, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans les secteurs inondables de la commune de Charny, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain avant projet à défaut de démontrer la non-inondabilité du terrain d'assiette du projet, par levés topographiques comparés.
- Le volume situé sous le premier niveau de la construction devra être inondable et non transformable (par exemple : pilotis, vide-sanitaire aéré et vidangeable). Si des prescriptions techniques s'opposent à la réalisation d'un vide sous le premier plancher, un remblai sera autorisé avec compensation volumique permettant l'expansion de la crue dans des conditions similaires à celles préexistantes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Dans les secteurs inondables, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans les mêmes conditions que des constructions neuves (ci-dessus), ou être réalisée au même niveau que l'existant, dans la limite la plus favorable entre le plafond défini à l'article 9 et une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans la limite de 20 m² de plancher.

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

Desserte insuffisante

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

Sécurité

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

Accessibilité

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

Rappel : terrain enclavé

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

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

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

Raccordement aux réseaux publics

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

Eaux pluviales

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

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

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Implantations des constructions

Le long de la route départementale n°943 et de la route départementale n°950, dans sa partie située au nord de Charny, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la route.

Le long des routes départementales n°16, 18 et 950, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Implantation sur le domaine public

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

Exceptions

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

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantations des constructions

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Exceptions

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

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

Dans le secteur Ab.

Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Ab

L'emprise au sol de la totalité des annexes isolées créées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ae

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

Dans les secteurs Ad

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

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) incluses dans la zone inondable ne doit pas excéder **30%** de la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménagement dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes et **40%** dans le cas de constructions d'une autre nature et de leurs annexes.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans les secteurs Aa et Af

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

La hauteur maximale des autres constructions est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, les éléments techniques tels que les silos sont limités à 20 mètres hors tout.

Dans les secteurs Ab,

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

Dans les secteurs Ac,

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ae et Ad,

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

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

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

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

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale

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

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 35 et 45 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.

- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture des habitations doivent avoir des proportions plus hautes que larges. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (*brun foncé, marron*), de l'ardoise (*bleu foncé*) ou du zinc (*gris*). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les parements de toitures tuiles à petit moule, ou similaire.
- Pour les autres types de constructions, notamment les bâtiments agricoles, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges, d'ocres rouges et d'ocres gris.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (*brun, gris, anthracite, kaki...*) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (*ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge, ocre rouge et ocre gris*).
- Dans tous les cas, l'usage du blanc pur et de couleurs vives est interdit exception faite des enseignes des entreprises qui ne doivent pas dépasser de la façade et ne pas occuper plus de 20 % de la surface de la façade.
- L'emploi du bois naturel est autorisé.
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides (*vert, bleu, gris...*) et claires. Les teintes rouge sang-de-bœuf et vert bouteille sont autorisées.

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

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

autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.

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

Exceptions

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

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

Interdictions

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

Implantation et aspect des clôtures

- Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.
- Les clôtures maçonnées bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :
 - o un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o une grille ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur ne peut excéder deux mètres.
- La hauteur de la clôture se mesure du côté tiers à partir du niveau du sol existant avant travaux.

Article A12 : Aires de stationnement

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

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

Article A13 : Espaces libres et plantations

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

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article A15 : Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments à énergie positive peuvent s'affranchir des règles énoncées à l'article 11.

Article A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Zones N

Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N est un zone de protection des sites et des paysages. Elles est motivée par :

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

Sauf exception, toute urbanisation en est exclue.

- Le secteur Na comprend les espaces naturels où les enjeux de protection sont forts.
- Le secteur Nd comprend espaces naturels protégés pour préserver les ressources en eau.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Le secteur Nb comprend des habitations situées au cœur des zones protégées.
- Le secteur Nc comprend des bâtiments d'activités situés au cœur des zones protégées (Le Champ Fourneau à Saint-Martin-sur-Ouanne, Plusieurs sites situées dans le secteur de La Chênée à Dicy, Le Vieux Moulin à Charny.
- Le secteur Ne comprend des équipements situés au cœur des zones protégées (station d'épuration et cimetière à Charny, station d'épuration à Perreux, station d'épuration à Saint-Martin-sur-Ouanne, cimetière à Dicy,
- Le secteur Nf comprend des établissements de loisirs situés au cœur des zones protégées (La Ramerie et base de loisirs à Grandchamp, Hautefeuille à Malicorne, base de loisirs à Marchais-Beton, piste de motocross, base de loisirs, étang de pêche et camping à Charny.

Dans les terrains ou parties de terrains où un risque d'inondation est identifié, le demandeur doit prendre l'attache de la collectivité pour connaître avec plus de précision les prescriptions à prendre en compte.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un arbre isolé à préserver ne peut pas être abattu, sauf pour une raison de sécurité.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

- Les sous-sols sont interdits.

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, les nouvelles constructions sont interdites.

Indices de cavités souterraines

- Dans les secteurs de protection représentés autour des indices de cavités souterraines, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

Dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les abris pour animaux qui ne sont pas liés à une exploitation agricole sont autorisés à condition de ne pas excéder l'emprise au sol définie à l'article 9.

Habitat

Dans les secteurs Nb

- La création de **logement** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage de logement**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues jusqu'à 200 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface est supérieure à 200 m² de plancher à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues à condition que la surface de plancher générée par l'extension de la construction n'excède pas 80 m² et ne représente pas plus de 25% de la surface de plancher de la construction préexistante ;
- la surface de plancher générée par la construction d'annexes isolées ne doit pas excéder 80 m² d'emprise totale sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

Hébergement hôtelier

Dans les secteurs Nf

- La création d'**hébergement hôtelier** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU **et affectées à l'usage d'hébergement hôtelier**, ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Bureaux, commerces, artisanat

Dans les secteurs Nb et Nc

- La création de constructions à usage de **bureaux**, de **commerces**, ou d'**artisanat** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et déjà affectée à cet usage.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'**extensions** de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans les secteurs Nf

- La création de constructions à usage de **bureaux**, de **commerces**, ou d'**artisanat** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction **repérées au plan de zonage** existante à la date d'approbation du PLU.

Industrie

Dans les secteurs Nc

- La création de constructions à usage d'**industrie** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et déjà affectée à cet usage.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).
- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder l'emprise au sol définie à l'article 9.

Exploitation agricole et forestière

Dans les secteurs Na et Nd

- Les constructions et installations à destination d'**exploitation agricole et forestière** sont admises seulement s'il s'agit d'**abris pour animaux** et à condition de ne pas excéder l'emprise au sol définie à l'article 9.

Dans les secteurs Nb, Nc, Ne et Nf

- Les constructions et installations complémentaires à l'exploitation agricole (*camping à la ferme, local destiné à la vente des produits de la ferme...*) sont autorisés à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter les éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations concernées par l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ou autre réglementation évoquant les nuisances sont autorisées à condition de ne pas rendre inconstructible tout ou partie d'un fonds voisin situés en secteur **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, AUa, AUb, AUc, Ab, Ac, Nb** ou **Nc**.

En outre, dans les secteurs Nf

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de loisirs ou d'hébergement sont autorisées à condition d'être liées à la présence d'animaux (*par exemple, pour un centre équestre les bâtiments logeant des animaux, manège, enseignement, hébergement, installations sanitaires, etc.*).

Entrepôts

Dans les secteurs Nb et Nc

- La création de constructions et installations à usage d'**entrepôt** n'est possible **que** dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'extensions de constructions existantes lors de l'approbation du PLU ou de constructions annexes (*de surface et de taille nettement moindre que la construction principale*).

- Elles sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de 25 % la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU et de ne pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Services publics et d'intérêt collectif

Dans les tous les secteurs

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas excéder l'emprise au sol définie à l'article 9.

Aires de camping et de caravanning

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

- Les aires de camping et de caravanning sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Dans les secteurs Nf

- Les aires de camping et de caravanning sont autorisés.

Stationnement des caravanes pour plus de trois mois

Dans les secteurs Nf

- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois est autorisé.

Parcs résidentiels de loisirs

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

- Les parcs résidentiels de loisirs sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Dans les secteurs Nf

- Les parcs résidentiels de loisirs sont admis.

Parcs d'attractions

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

- Les parcs d'attractions sont admis à condition de ne pas conduire à la création de surface de plancher.

Dans les secteurs Nf

- Les parcs d'attractions sont admis.

Dépôts et aires de stockage de matériels et matériaux

Dans les secteurs Nc

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

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

Affouillements et les exhaussements de sol

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

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

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

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

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

Changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Dans les secteurs Na, Nd et Nf

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

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

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

Éléments de paysage à préserver (article L123-1-5, alinéa III-2, du code de l'urbanisme)

- Un bois à préserver ne peut être défriché que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif, et à condition qu'un bois d'une surface équivalente soit replantée à moins de 500 mètres (voir en annexe la liste de végétaux recommandés).
- Une haie à préserver ne peut être défrichée que pour un motif de sécurité, d'intérêt collectif, ou pour la création d'un accès.
- Une mare à préserver ne peut être remblayée que pour un motif de sécurité ou d'intérêt collectif et lorsqu'elle se trouve à proximité d'une voie de circulation (publique ou privée).

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

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

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Pour les constructions neuves :

- Dans les secteurs inondables, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel.
- Dans les secteurs inondables de la commune de Charny, le niveau du premier plancher doit être surélevé d'au moins 50 cm par rapport au niveau du terrain avant projet à défaut de

démontrer la non-inondabilité du terrain d'assiette du projet, par levés topographiques comparés.

- Le volume situé sous le premier niveau de la construction devra être inondable et non transformable (par exemple : pilotis, vide-sanitaire aéré et vidangeable). Si des prescriptions techniques s'opposent à la réalisation d'un vide sous le premier plancher, un remblai sera autorisé avec compensation volumique permettant l'expansion de la crue dans des conditions similaires à celles préexistantes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- Dans les secteurs inondables, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans les mêmes conditions que des constructions neuves (ci-dessus), ou être réalisée au même niveau que l'existant, dans la limite la plus favorable entre le plafond défini à l'article 9 et une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans les zones de sécurité situées aux abords des silos

- Dans la zone de sécurité réglementaire ou dans la zone de sécurité issue d'une analyse de risques, l'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU peut être réalisée dans la limite de 20 m² de plancher.

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

Configuration des accès

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

Interdiction

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

Desserte insuffisante

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

Sécurité

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

Accessibilité

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

Rappel : terrain enclavé

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

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

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

Raccordement aux réseaux publics

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

Eaux pluviales

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Implantations des constructions

Le long de la route départementale n°943 et de la route départementale n°950, dans sa partie située au nord de Charny, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la route.

Le long des routes départementales n°16, 18 et 950, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Implantation sur le domaine public

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

Implantation au droit de l'accès des véhicules

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

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas

d'aggravation de l'écart par rapport à la règle (*par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 2 mètres de la limite de l'emprise publique peut être admise selon le même retrait*).

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

Implantations des constructions

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

Implantation des ouvrages et équipements techniques

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

Exceptions

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

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

Dans le secteur Nb.

Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m² ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Na, Nc, Nd, Ne et Nf

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans tous les secteurs

- L'emprise au sol des abris pour animaux qui ne sont pas liés à une exploitation agricole ne doit pas excéder 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans le secteur Na.

- Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés à la condition qu'ils ne modifient pas l'emprise au sol de ces constructions.
- L'emprise au sol des constructions énoncées à l'article 2 ne doit pas excéder 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière

Dans le secteur Nb.

- L'emprise au sol de la totalité des annexes isolées créées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions d'exploitation agricoles ou forestières est limitée à 20 m².
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas excéder 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière

Dans le secteur Nc.

- L'emprise au sol des constructions et des installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

- L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt ne doit pas excéder 300 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans le secteur Nd,

- L'emprise au sol des constructions et des installations destinées à une exploitation agricole ou forestière est limitée à 20 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 100 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.

Dans le secteur Ne,

- L'emprise au sol des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 100 m² d'emprise totale sur une même unité foncière.
- L'emprise au sol de la totalité des annexes isolées créées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 80 m² par unité foncière.

Dans le secteur Nf,

- Les constructions ne doivent pas excéder 40 m² de la surface de plancher par construction. Cette surface maximale est portée à 400 m² pour le secteur Nf du camping de Charny.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) incluses dans la zone inondable ne doit pas excéder **30%** de la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménagement dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes et **40%** dans le cas de constructions d'une autre nature et de leurs annexes.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans les secteurs Na

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

Dans les secteurs Nb, Nc et Ne

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

Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Ne.

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

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

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

Volumétrie générale

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

Volumétrie des toitures

- Lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans, ceux-ci sont en bâtière (*à deux pans*) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe. La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre 35 et 45 degrés. Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal.

- Pour les autres types de constructions , notamment les activités, les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés.
- Quelle que soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées.
- Les ouvertures en toiture des habitations doivent avoir des proportions plus hautes que larges. Il peut s'agir de châssis intégré à la pente du toit (*tabatière*), sans surépaisseur de plus de dix centimètres ou de les lucarnes appuyées sur les façades, à deux pans (*jacobines*) ou à croupe (*capucines*).

Aspect des toitures

- Pour les logements et leurs annexes, les parements de toiture à pente doivent avoir une couleur sombre proche de celle de la tuile de Bourgogne (*brun foncé, marron*), de l'ardoise (*bleu foncé*) ou du zinc (*gris*). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les parements de toitures tuiles à petit moule, ou similaire.
- Pour les autres types de constructions, notamment les bâtiments agricoles, les toitures doivent avoir une couleur foncée.
- Les ouvertures dans les toitures à pans sont implantées en considération de la composition des baies de la façade verticale correspondante.
- Les verrières sont autorisées.

Aspect des façades

- Les parements extérieurs des logements doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la Puisaye-Forterre. Il s'agit d'ocres beiges, d'ocres jaunes, d'ocres orangés, d'ocres brun-rouges, d'ocres rouges et d'ocres gris.
- Pour les autres types de constructions, notamment les activités, les façades seront de couleur sombre (*brun, gris, anthracite, kaki...*) ou d'une couleur observée traditionnellement dans la Puisaye-Forterre (*ocre beige, ocre jaune, ocre orangé, ocre brun-rouge, ocre rouge et ocre gris*).
- Dans tous les cas, l'usage du blanc pur et de couleurs vives est interdit exception faite des enseignes des entreprises qui ne doivent pas dépasser de la façade et ne pas occuper plus de 20 % de la surface de la façade.
- L'emploi du bois naturel est autorisé.
- Les baies en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.

Aspect des menuiseries

Pour les logements et leurs annexes, les menuiseries seront de teintes froides (*vert, bleu, gris...*) et claires. Les teintes rouge sang-de-bœuf et vert bouteille sont autorisées.

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

- Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.
- Une implantation différente est possible pour favoriser la performance énergétique et l'exploitation des énergies renouvelables dans la construction.
- Dans tous les cas, les situations en déblais seront préférables à celles en remblais. Les talus consécutifs de remblais ou déblais sont végétalisés.
- Les déblais et remblais qui établissent une différence de hauteur de plus de 60 centimètres par rapport au terrain initial sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalents sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements doivent avoir un aspect sobre et être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton de petite dimension.

- La hauteur des soutènements verticaux édifiées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, n'excède pas 2,60 mètres de hauteur mesurée du côté tiers, et 3 mètres dans les autres cas, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.
- Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites d'emprise publique et séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

Exceptions

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

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

Interdictions

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

Implantation et aspect des clôtures

- Pour les haies de clôtures, une liste des essences végétales recommandées est annexée au présent règlement.
- Les clôtures maçonnées bordant une emprise publique doivent correspondre à l'un des types suivants :
 - o un mur plein minéral dont la hauteur est comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o un mur plein minéral surmonté d'un dispositif à claire voie, où la partie basse et la partie haute du mur représentent respectivement deux et trois cinquièmes de la hauteur totale, comprise entre 1,30 m et 2 m ;
 - o une grille ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur ne peut excéder deux mètres.
- La hauteur de la clôture se mesure du côté tiers à partir du niveau du sol existant avant travaux.

Article N 12 : Aires de stationnement

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

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

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

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments à énergie positive peuvent s'affranchir des règles énoncées à l'article 11.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés au titre de l'article L123-1.5 8° du Code de l'urbanisme

Com-mune	N°	Objet	Parcelles concernées	Surface de l'ER (en m ²)	Bénéficiaire
Chêne-Arnoult	Ca1	Création d'un parking et d'une réserve pour la protection incendie	OB162, OB161, OB348	622	Commune
Charny	Cy1	Création d'une voie à long terme	AB84	2731	Commune
	Cy2	Création d'une voie à long terme	ZD201	561	Commune
	Cy3	Création d'un parking	AI172, AI173	1059	Commune
	Cy4	Agrandissement d'un carrefour	AE105	274	Commune
	Cy5	Agrandissement d'un carrefour	AI1	394	Commune
	Cy6	Élargissement d'une voie	AI155, AI154	140	Commune
	Cy7	Création d'une desserte de cœur d'îlot	AH9, AH279, AH281, AH278, AH283, AH284, AH280, AH282, AH285, AH287, AH16, AH30	397	Commune
	Cy8	Création d'une desserte de cœur d'îlot	AH145, AH143, AH144, AH159, AH153, AH158, AH153, AH145, AH146, AH147, AH258	955	Commune
	Cy9a	Création d'une liaison douce (voie sncf)	G78	3890	Commune
	Cy9b	Création d'une liaison douce (voie sncf)	G78	6081	Commune
	Cy9c	Création d'une liaison douce (voie sncf)	AB65, B404, B581, AE77	17812	Commune
	Cy9d	Création d'une liaison douce (voie sncf)	AI164, AI165	3687	Commune
	Cy9e	Création d'une liaison douce (voie sncf)	AI196	5740	Commune
	Cy9f	Création d'une liaison douce (voie sncf)	AK156, ZM101, ZM98, ZM103, ZM102, ZM78	26272	Commune
Cy10a	Création d'un chemin le long des berges de l'Ouanne	ZC 46, ZC45, Z44	3121	Commune	
Cy10b	Création d'un chemin le long des berges de l'Ouanne	ZC65	1142	Commune	
Cy10c	Création d'un chemin le long des berges de l'Ouanne	G194, G173	594	Commune	
Cy10d	Création d'un chemin le long des berges de l'Ouanne	G192, G193, G194	1818	Commune	
Cy11a	Aménagement de l'entrée nord	ZC13, ZC9, ZC7, ZC111, G287, G285, G200, G83, G82, G81	14593	Commune	

Com-mune	N°	Objet	Parcelles concernées	Surface de l'ER (en m ²)	Bénéficiaire
	Cy11b	Aménagement de l'entrée nord	G289, G206, G207, G230, G243, G233, G301, G300, G235, G214	5984	Commune
	Cy11c	Aménagement de l'entrée nord	ZC125, ZC134, ZC166, ZC132, ZC147, ZC175, ZC186, ZC172, ZC185, ZC181, B542	5249	CCOP
	Cy11d	Aménagement de l'entrée nord	AB2, ZC153, ZC154, ZC107, ZC151, ZC149	220	CCOP
	Cy11e	Aménagement de l'entrée nord	OA275	411	Commune
	Cy12	Création d'un écran boisé	AB52	1379	Commune
	Cy13	Création d'un chemin	AB90, AB76, AB77, AB84, AB85	3735	Commune
	Cy14	Agrandissement d'un carrefour	AK123	99	Commune
	Cy15	Création d'un parking	G298, G275	1341	Commune
	Cy16	Extension de la station d'épuration	G284	3397	Commune
	Cy17	Création d'un chemin piéton	AE69, AE67	418	Commune
	Cy18	Création d'une liaison piétonne	AE141	141	Commune
	Cy19	Création d'une liaison piétonne	AH252, AH208, AH201, AH200, AH186, AH188	1112	Commune
	Cy20	Aménagement de l'entrée sud	ZM123, ZM 126, ZM125, ZM127	1958	Commune
	Cy21	Agrandissement d'un carrefour	AE118	195	Commune
Grand-champ	G1	Création d'une voie à long terme	ZE28	250	Commune
	G2	Création d'une voie à long terme	AC264	436	Commune
	G3	Création d'une voie à long terme	AC188	436	Commune
Perreux	P1	Création d'un terrain de jeux	YC23	8141	Commune
	P2	Agrandissement d'un carrefour	AB24	222	Commune
	P3	Agrandissement d'un carrefour	AB60	70	Commune
	P4	Création d'une voie à long terme	YA3	492	Commune
Saint-Martin-sur-Ouanne	SM1	Création d'une voie de desserte	OC472	956	Commune
	SM2	Création d'une voie de desserte	AB216, AB15	1090	Commune
	SM3	Agrandissement d'un carrefour	OB500, OB501	1090	Commune
	SM4	Agrandissement d'un carrefour	OC225	130	Commune
	SM5	Agrandissement d'un carrefour	AB37	215	Commune

Annexe 2 : Végétaux conseillés

La qualité des paysages agricoles et des limites des villages de l'Orée de Puisaye est renforcée par la présence des structures arborées qui les accompagnent :

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

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

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

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

Arbres à grand développement

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

Arbustes et arbres à développement modéré

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*), sauf restriction sanitaire,
- Cormier (*Sorbus domestica*) – **(fruitier)**
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguineum*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Néflier (*Mespilus germanica*) – **(fruitier)**
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Poirier à fruits (*Pyrus communis*) – **(fruitier)**
- Poirier ornemental à fleurs (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') – **(fruitier)**
- Pommier sauvage (*Malus communis*) – **(fruitier)**
- Pommier à fruits (variétés présentes dans les vergers conservatoires des communes de la CCOP) – **(fruitiers)**
- Pommier ornemental à petits fruits (*Malus everest*, *Malus aldenhamensis*, *Malus 'Eleyi'*, etc.) – **(fruitiers)**
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

Plantations aux abords des rivières et de leurs petits affluents (terrains humides)

Arbres à grand développement

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

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

Arbustes et arbres à développement modéré :

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

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

Plantations sur les espaces publics

Arbres à grand développement :

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

Arbrisseaux et arbres à développement modéré :

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

Plantations de haies séparatives des parcelles bâties

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

Espèces à feuillage caduc :

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Ceanothe (*Ceanothus sp.*)
- Cerisiers à fruits et à fleurs (*Prunus sp.*) – **(fruitier)**
- Cognassier (*Cydonia oblonga*) – **(fruitier)**
- Cognassier du Japon (*Chaenomeles japonica*)
- Corète du Japon (*Kerria japonica*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller male (*Cornus mas*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Kolkwitzia (*Kolkwitzia amabilis*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- Merisier à grappes (*Prunus padus*)
- Poirier à fruits (*Pyrus communis*) – **(fruitier)**
- Poirier à fleurs (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') – **(fruitier)**
- Pommier ornemental à petits fruits (*Malus everest*, *Malus aldenhamensis*, *Malus 'Eleyi'*, etc.) – **(fruitier)**

- Pommier à fruits (variétés présentes dans les vergers conservatoires des communes de la CCOP) – **(fruitier)**
- Pruniers (*Prunus sp.*) – **(fruitier)**
- Saule Marsault (*Salix caprea*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Spirées (*Spiraea sp.*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne (*Viburnum Opulus*)

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

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

Espèces à feuillage persistant :

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

Annexe 3 : Lexique

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

Acrotère

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

Alignement

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

Annexe du bâti principal

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

Aspect

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

Clos

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

Clôture

La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet construire la limite un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

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

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

Construction

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

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue

des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

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

Défrichement

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

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

Égout du toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

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

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (Article L.123.1,5, §III, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).

Emplacement réservé (article R123-1.5, §IV du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur les plans de zonage du PLU) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement).

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

Emprise publique

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

Emprise au sol

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

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

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

Limite séparative

Limite entre deux terrains de propriétés privées distinctes.

Mur gouttereau

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

Mur pignon

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

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

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

Surface de plancher

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

Unité foncière

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

Vue, vue droite, vue oblique

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Une vue (à distinguer de la notion de « jours ») est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête. Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

Annexe 4 : Schémas et figures

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

Volumétrie des toitures : forme des ouvertures en toiture

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



Lucarne jacobine



Lucarne capucine



Châssis à tabatière

Trois types d'ouvertures en toitures seront autorisés :

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

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

Aspect des façades : composition ordonnancée

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



Composition ordonnancée



Composition non ordonnancée

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

* * *