

Département de l'Yonne

# Communauté de communes Cœur de Puisaye



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Toucycois



**ASTYM**  
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

**Agence ALAIN GAUTRON**  
Architecture, urbanisme, développement durable et paysage

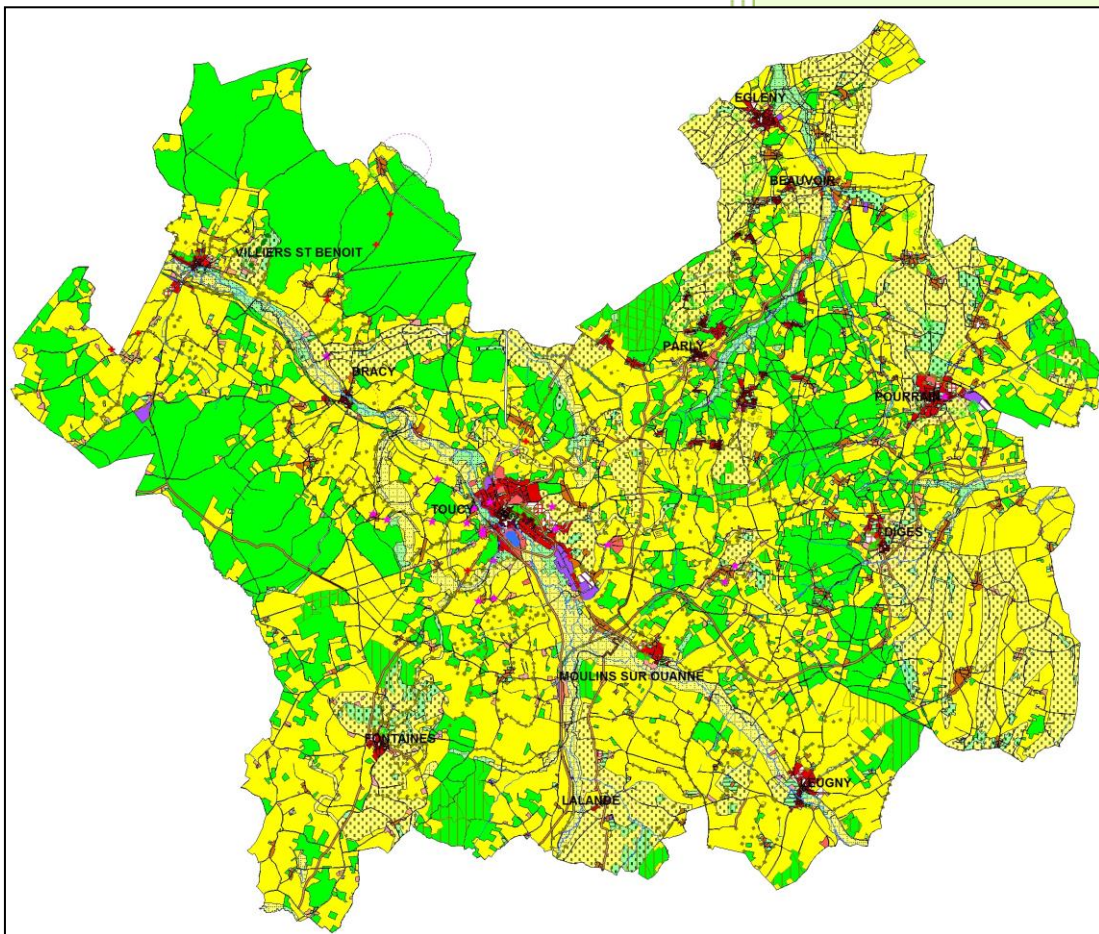
**IMAGES EN HERBE**  
Bureau d'études d'aménagement  
d'urbanisme et de paysage  
264, faubourg Saint-Vincent  
45000 ORLEANS  
Tél : 02.38.83.14.24  
Fax : 02.38.84.21.78  
e-mail : images.en.herbe@barlysurf.fr

Ingénierie de l'Environnement & de l'Aménagement

**Institut d'Écologie Appliquée sarl**  
16, Rue de Gradoux 45800 Saint-Jean-de-Braye

Traduction réglementaire du  
PADD (Règlement)

## Règlement



**Version du 21 octobre 2014**

# Communauté de Communes Cœur De Puisaye

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

### Sommaire

<b>RE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>8</b>
ARTICLE 1.1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
ARTICLE 1.2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	8
ARTICLE 1.3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	12
ARTICLE 1.4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	14
ARTICLE 1.5 – TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT.....	14
ARTICLE 1.6 – BATIMENT SINISTRE .....	14
ARTICLE 1.7 – DISPOSITIONS DIVERSES.....	14
ARTICLE 1.8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	18
ARTICLE 1.9 – DROIT DE PREEMPTION COMMERCE .....	18
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b> .....	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA</b> .....	<b>26</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
ARTICLE UA-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	26
ARTICLE UA-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE.....	27
ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	28
ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	29
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	29
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	30
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	30
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL.....	30
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	31
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT .....	34
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	34
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	34
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	35
<b>CHAPITRE 2 : ZONE UB</b> .....	<b>36</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
ARTICLE UB-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	36
ARTICLE UB-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE.....	37
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	38
ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	39
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	39
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	40
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.....	40
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT.....	43
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	43

# Communauté de Communes Cœur De Puisaye

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	44
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	44
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	44
<b>CHAPITRE 3 : ZONE UC.....</b>	<b>45</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45
ARTICLE UC-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	45
ARTICLE UC-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	46
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	47
ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE.....	47
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	47
ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	48
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	49
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	49
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	49
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL.....	49
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	50
ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT.....	52
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	52
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	52
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	52
<b>CHAPITRE 4 : ZONE UIA .....</b>	<b>53</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	53
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	53
ARTICLE UIA-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	53
ARTICLE UIA-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	55
ARTICLE UIA-3 : ACCES ET VOIRIE .....	55
ARTICLE UIA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	55
ARTICLE UIA-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	56
ARTICLE UIA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	56
ARTICLE UIA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	56
ARTICLE UIA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	57
ARTICLE UIA-9 : EMPRISE AU SOL.....	57
ARTICLE UIA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE UIA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	57
ARTICLE UIA-12 : STATIONNEMENT.....	58
ARTICLE UIA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	59
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	59
ARTICLE UIA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	59
<b>CHAPITRE 5 : ZONE UE.....</b>	<b>60</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	60
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	60
ARTICLE UE-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	60
ARTICLE UE-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	60
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	60
ARTICLE UE-3 : ACCES ET VOIRIE .....	60
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	61
ARTICLE UE-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	62
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	62
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	62
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	63

# Communauté de Communes Cœur De Puisaye

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL.....	63
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT.....	64
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	64
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	65
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	65
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE 1AU.....</b>	<b>66</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	66
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	67
ARTICLE 1AU-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	67
ARTICLE 1AU-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	67
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	67
ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE.....	67
ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	68
ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	68
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	68
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	69
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	69
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL.....	69
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	69
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	69
ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT.....	69
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	69
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	69
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	69
<b>CHAPITRE 2 : ZONE 2AU.....</b>	<b>70</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	70
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	71
ARTICLE 2AU-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	71
ARTICLE 2AU-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	71
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	71
ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE.....	71
ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	71
ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	72
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	72
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	72
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	73
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL.....	73
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT.....	73
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	73
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	73
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	73
<b>CHAPITRE 3 : ZONE AUE.....</b>	<b>74</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	74
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	75
ARTICLE AUE-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	75
ARTICLE AUE-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	75
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	75

# Communauté de Communes Cœur De Puisaye

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ARTICLE AUE-3 : ACCES ET VOIRIE.....	75
ARTICLE AUE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	75
ARTICLE AUE-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	75
ARTICLE AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	75
ARTICLE AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	76
ARTICLE AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	76
ARTICLE AUE-9 : EMPRISE AU SOL.....	76
ARTICLE AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE AUE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	77
ARTICLE AUE-12 : STATIONNEMENT.....	77
ARTICLE AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	77
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	77
ARTICLE AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	77
<b>CHAPITRE 4 : ZONE AUI .....</b>	<b>78</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	78
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	78
ARTICLE AUI-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT .....	78
ARTICLE AUI-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	79
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	80
ARTICLE AUI-3 : ACCES ET VOIRIE .....	80
ARTICLE AUI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	80
ARTICLE AUI-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	80
ARTICLE AUI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	80
ARTICLE AUI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	81
ARTICLE AUI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	81
ARTICLE AUI-9 : EMPRISE AU SOL .....	81
ARTICLE AUI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	81
ARTICLE AUI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE AUI-12 : STATIONNEMENT .....	81
ARTICLE AUI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	81
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	82
ARTICLE AUI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	82
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE A.....</b>	<b>83</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	83
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	83
RAPPELS.....	83
CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	84
ARTICLE A-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT.....	84
ARTICLE A-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	84
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	86
ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE.....	86
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	86
ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	87
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	87
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	88
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	88
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL.....	88
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	89
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	89
ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT.....	90
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	90
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	90

Communauté de Communes Cœur De Puisaye  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	90
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>91</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE N .....</b>	<b>91</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	91
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	91
ARTICLE N-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT .....	91
ARTICLE N-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	92
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	93
ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE .....	93
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	93
ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS .....	94
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	94
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	95
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	95
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL .....	95
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	96
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	96
ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT .....	98
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	98
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	98
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	98
<b>ANNEXE 1 : SIGLES ET ABBREVIATIONS .....</b>	<b>99</b>

## **RE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1.1 – Champs d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire intercommunal du Toucycois (89) composée des 12 communes suivantes : Beauvoir, Diges, Dracy, Égleny, Fontaines, Lalande, Leugny, Moulins-sur-Ouanne, Parly, Pourrain, Toucy et Villiers-Saint-Benoît. Ces communes, lors du lancement de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en mai 2011, constituaient la Communauté de communes du Toucycois. Depuis janvier 2013, le périmètre de l'intercommunalité s'est élargi à 24 communes, constituant la Communauté de communes Cœur de Puisaye.

### **Article 1.2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

**1.2.1** – Les règles du présent PLU Intercommunal se substituent aux règles générales de l'urbanisme. **R 111-1** :

« Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111- 20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu »

« Les dispositions de l'article R.\*111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ».

**1.2.2** – Toutefois, en application de l'article R 111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un certain nombre de dispositions législatives demeurent applicables sur le territoire intercommunal du Toucycois. Il s'agit des articles suivants :

**R. 111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**R. 111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**R. 111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »



**R. 111-21:** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les principaux points de vue majeurs ont été repérés et figurent : au diagnostic avec leur angle de vue et leur portée ; au PADD en tant que cône de vue ; et au zonage en tant que point géodésique. Ils constituent une aide pour l'instruction des dossiers, permettant une vérification de l'impact des constructions ou de tout autre aménagement de l'espace, depuis ces points indicatifs. A ce titre il doit être fait application de l'article R 111-21 ; il appartient aux services de la communauté de communes et des administrations d'y veiller. Ces points ne sont aucunement exclusifs de tout autre point de vue. Il reste au demeurant nécessaire de sortir du territoire administratif pour appréhender les effets sur le paysage dans ce territoire : notamment depuis Fontenoy (jusqu'à l'obélisque de Fontenoy).

**1.2.3** – Restent applicables les articles **L. 110** et **L. 121-1** du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

**L 110** : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

**L 121-1** : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans

discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Les dispositions des 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

**1.2.4** – Restent applicables les périmètres visés à l'article **R. 123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

R 123-13 : Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1<sup>o</sup> Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2<sup>o</sup> Les zones d'aménagement concerté ;

3<sup>o</sup> Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4<sup>o</sup> Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5<sup>o</sup> Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;

6<sup>o</sup> Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7<sup>o</sup> Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-11 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;

18° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

19° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

**1.2.5** – S'appliquent les articles **L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2**, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

**1.2.6** - L'article **L. 421-4**, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

**1.2.7** - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article **L 126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

A ce titre, sont notamment interdits dans les secteurs à risques reportés sur les documents graphiques (cf. annexe), toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux prescriptions.

Les deux principaux cours d'eau de la Communauté de communes (pour rappel l'Ouanne et le Tholon) ne font pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque naturel d'Inondation. Malgré tout, la quasi-totalité des communes doit faire face à cet aléa. Il s'agit d'inondations par débordement de cours d'eau qui se manifestent par des crues fluviales (cf. rapport de présentation du PLUI).

### **Article 1.3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent PLU Intercommunal est divisé en zones et secteurs tels que définis dans les articles R 123.5 à R 123.8 du Code de l'Urbanisme.

**1.3.1** - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **U**. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

**la zone Ua** : principalement vouée à l'habitat, à caractère ancien de centre-ville, de centre-bourg et de hameau,

**la zone Ub** : centre élargi avec les faubourgs et l'habitat à caractère récent,

**la zone Uc** : hameaux et écarts de caractère, secteurs construits existants de capacité d'accueil limitée et dont le caractère rural est à préserver. Deux zones, Uc1 et Uc2, ont été identifiés en fonction de leur caractère historique et patrimonial et du rôle joué dans l'armature urbaine du territoire :

**Uc1** : des secteurs urbanisés, des hameaux et écarts, à caractère résidentiel, identifiés comme des secteurs dans lesquels des constructions neuves en dents creuses sont autorisées ;

**Uc2** : des secteurs urbanisés, des hameaux et des écarts, dans lesquels des constructions neuves ne sont pas autorisées, soit parce qu'il existe des bâtiments agricoles qui sont à préserver ou à valoriser, soit parce que sa taille, son accessibilité ou son éloignement amènent à éviter toute construction neuve.

**la zone Uia** : zone urbaine destinée à accueillir les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et tous les services dont l'implantation dans les quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

**la zone Ue** : zone urbaine à vocation d'équipement public d'intérêt général (enseignement, équipements sportifs, cimetière, déchetterie, station d'épuration, etc.).

**1.3.2** - les **ZONES A URBANISER**, sont repérées dans les plans de zonage par une trame spécifique avec leur légende qui les présente et les identifie par les lettres **AU**. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement. Ce sont des espaces destinés à une urbanisation organisée. Les zones AU comprennent :

**les zones 1AU** : zones à urbaniser mixtes à vocation d'habitat, ne nécessitant ni de modification, ni de révision du PLUI.

**les zones 2AU** : zones à urbaniser mixtes à vocation d'habitat sur le long terme. Elles seront ouvertes à l'urbanisation par le biais soit d'une modification, soit d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

**la zone AUi** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

**les zones AUE** : zones à urbaniser à vocation d'équipement public d'intérêt général.

**1.3.3** - les **ZONES AGRICOLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **A**. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement. Il s'agit de zones agricoles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

La zone A comprend, par ailleurs :

les zones **Ah** d'habitat isolé ;

les zones **Ap** non constructibles pour des raisons paysagères et/ou patrimoniales

Les zones **Azh**, non constructibles lorsque les terrains se situent dans une zone humide telle que définie dans le PLUi.

**1.3.4** - les **ZONES NATURELLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **N**. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

**La zone N** est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, forestier, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comporte :

les zones **Np** non constructibles pour des raisons paysagères et/ou patrimoniales

les zones **Nj** à vocation de jardins ;

les zones **Nh** d'habitat isolé ;

les zones **Nt** ayant vocation à accueillir un projet d'hébergement léger de loisirs ;

Les zones **Nzh**, non constructibles lorsque les terrains se situent dans une zone humide telle que définie dans le PLUi.

**1.3.5** - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** (Servitude d'urbanisme) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe (Annexe N°7) qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation (articles L 123-1-8 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 1.4 – Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1-9 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

### **Article 1.5 – Travaux sur les immeubles dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 1.6 – Bâtiment sinistré**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire précisée dans le règlement de la zone concernée.

### **Article 1.7 – Dispositions diverses**

**1.7.1.** Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12 d) instituée par délibération municipale.

**1.7.2.** Les constructions et installations non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable, conformément aux articles R 421-9 ; de même les travaux définis aux articles **R 421-17** et suivants du code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

**1.7.3.** Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (R 111-32 et suivants).

a) le stationnement de caravanes quelque en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**1.7.4** L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (R.111.31 et suivants).

**1.7.5.** L'identification des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable.

Dans ce présent PLUI figurent à ce titre,

- des chemins historiques et leurs continuités ;
- ressource en eau, ouvrages construits liés à l'eau ;
- patrimoine rural construit, bâtiments, lavoirs, murs, ponts, croix, et autres ouvrages ;
- des forêts et bois correspondant aux massifs historiquement présents sur le territoire, parcs de châteaux, alignements d'allées de parc, haies historiques, et arbres remarquables des villages, tous étant repérés en tant que remarquables ;
- des bosquets, haies identitaires et arbres des champs et vergers repérés pour leur importance pour la biodiversité dans le maillage de la trame verte et bleue ;

Pour l'ensemble de ces éléments, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir leur préservation.

La suppression d'un des éléments végétal à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° est interdite et les interventions de coupe et d'abattage sont soumises à déclaration préalable.

Toutefois, le renouvellement des éléments de paysage/biodiversité est admis, ainsi que leur suppression partielle dès lors que celle-ci est compensée par des plantations restituant ou améliorant la structure végétale initiale.

En effet ces bosquets, haies, vergers et arbres ne doivent pas être défrichés, mais évoluer en place par gestion ou entretien. En cas de remplacement, les essences et variétés d'origine doivent être respectées, ainsi que les formes, tailles et ports. Dans les champs, les arbres trop vieux ou morts pourront être replantés à un autre emplacement sur la même parcelle.

**1.7.6** Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L 123-1-5 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (art R 123-11 et R 123-11 h).

**1.7.7** La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les zones affectées d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire intercommunale. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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 de la Vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions 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 et 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 le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

#### **1.7.8 Marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques:**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**



### 1.7.9 Accès de zone AU - Bande de recul le long des routes à grande circulation

Il convient de veiller à éviter les sorties directes sur les routes départementales dans les zones nouvellement ouverte à la construction . Dans ce cas un accès groupé est à solliciter.

Les prescriptions techniques relatives à la réalisation des accès riveraines seront définies dans les permissions de voirie

En application du code de l'Urbanisme (article L 111-1-4), en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part en d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

**1.7.10** Desserte par les réseaux : concernant les eaux pluviales les prescriptions techniques seront précisées dans la permission de voirie que le pétitionnaire devra solliciter pour chaque projet.

**1.7.11** Autres réseaux : l'implantation d'ouvrage technique destiné à la desserte des lignes publiques de téléphone ou d'électricité sera effectuée de façon à assurer la sécurité routière des usagers de la route. Les conditions d'implantation stipulées dans le règlement départemental de la voirie seront précisées dans la permission de voirie correspondante.

### **1.7.12** Intégration de la sécurité contre l'incendie

Le projet est assujéti aux dispositions générales suivantes et prescriptions (cf Annexe N°... ):

- du code de l'urbanisme, notamment à l'article R111-2 ainsi qu'aux articles R111-5 et 6 relatifs aux prescriptions spéciales émises sur un projet et aux dessertes des bâtiments,
- du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L.2122-24 ; L.2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- de l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux,
- de l'arrêté préfectoral n° 161/2006/ DDSIS du 30 novembre 2006 modifié, portant règlement opérationnel du département de l'Yonne,
- de la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie,

Selon les types de construction, le projet présenté peut être assujéti aux dispositions particulières :

- du code de la construction et de l'habitation, notamment aux articles R 111-1-1, R111-2 et suivants, ainsi qu'à l'article R111-13 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,
  - de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- 
- du code du travail et plus particulièrement son livre 2, titre 3 "hygiène, sécurité et conditions de travail", relatif à la prévention des incendies et à l'évacuation dans les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles (articles R.232-12 et suivants pour les établissements existant au 1<sup>er</sup> avril 1992, et R.235-4 et suivants pour les nouvelles constructions),
  - de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
  - de l'arrêté préfectoral n°PREF/-CAB-SSI-2013-0166 du 22 mai 2013, portant approbation des règles de dimensionnement des besoins en eau et des voies d'accès pour la défense extérieure contre l'incendie.

### **Article 1.8 – Droit de Prémption Urbain**

Dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par toutes les communes d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

### **Article 1.9 – Droit de Prémption Commerce**

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

Communauté de Communes Cœur De Puisaye  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité selon l'article L214-1 du code de l'Urbanisme, définissant l'instauration du Droit de Préemption sur :

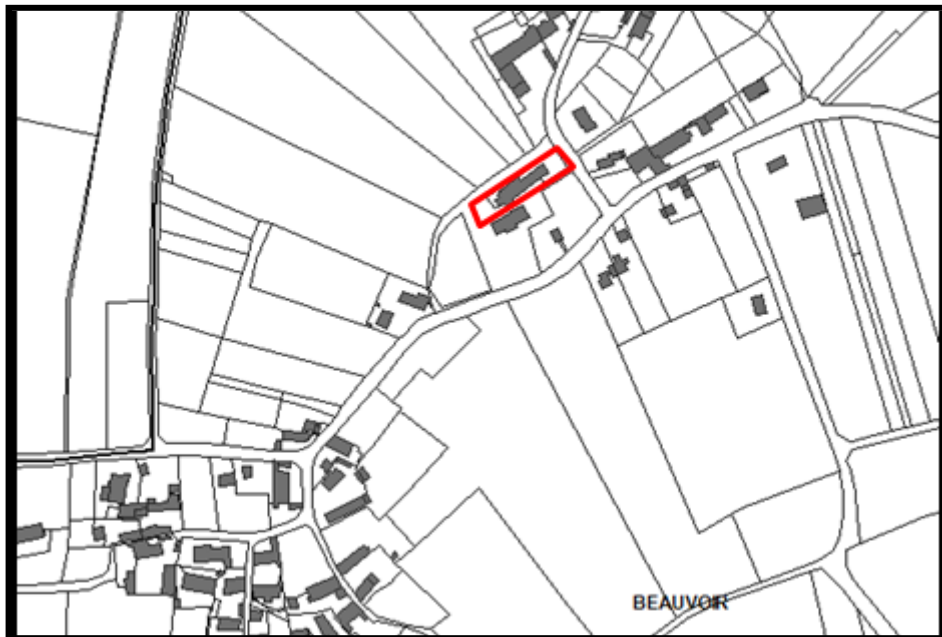
Les fonds artisanaux

Les fonds de commerce

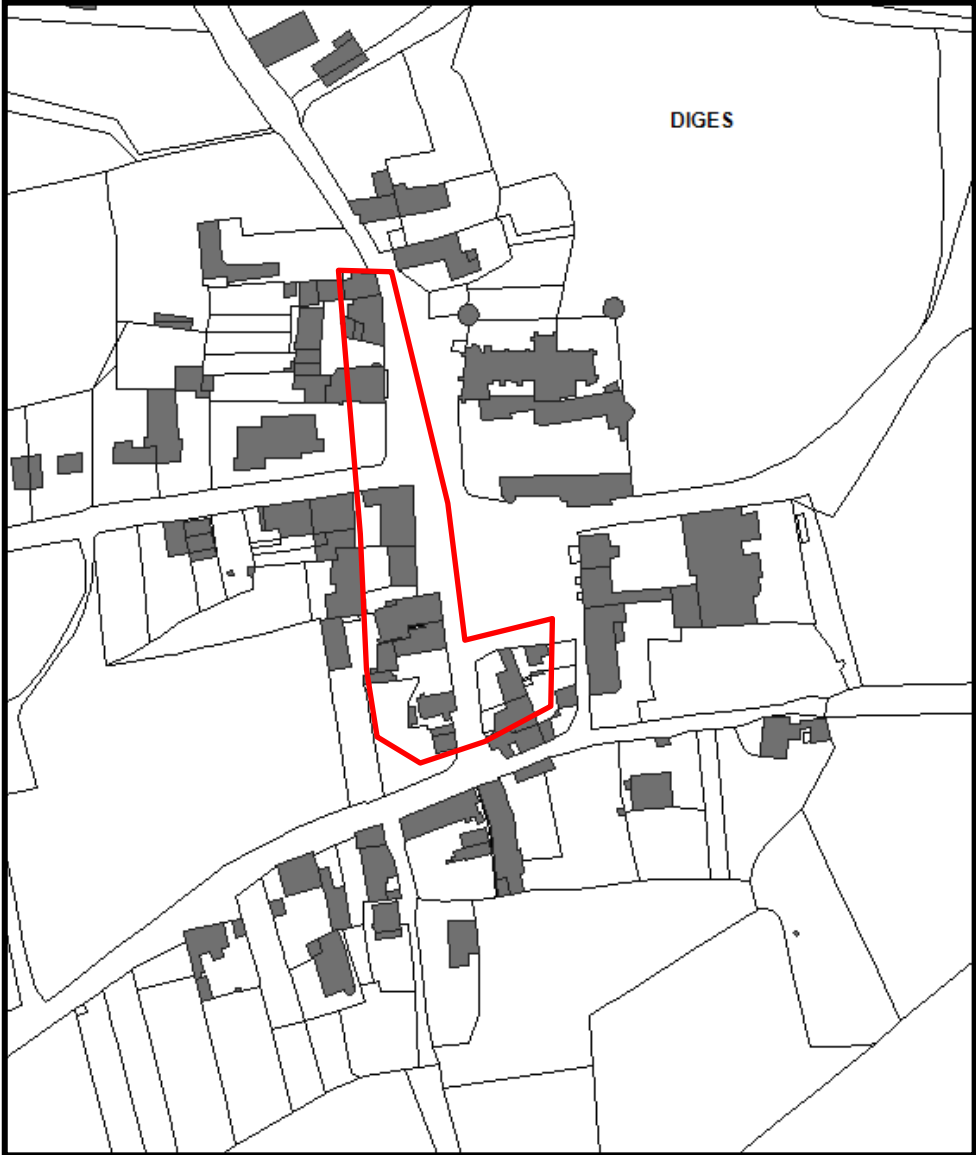
Les baux commerciaux

Les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial pour des surfaces comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>

Commune : Beauvoir. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg



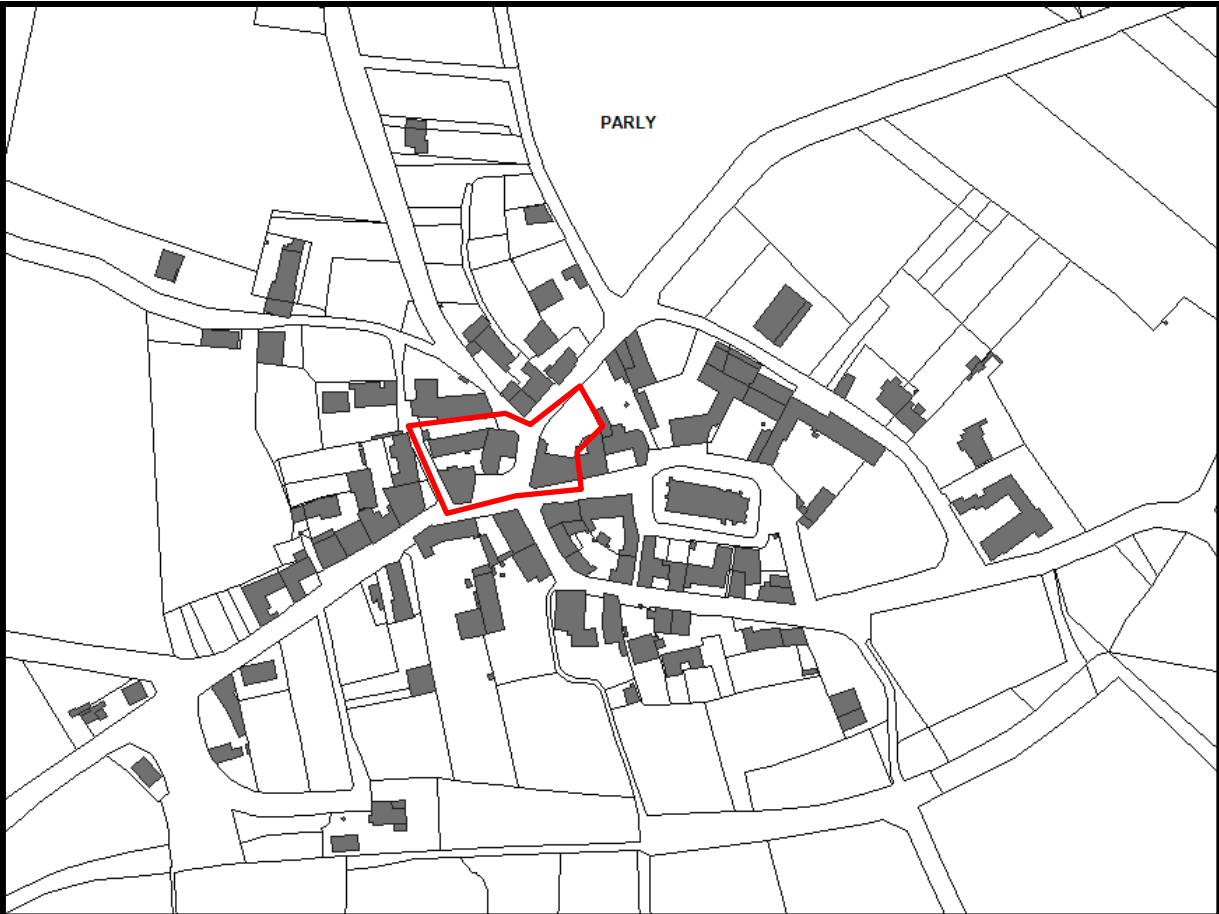
Commune : Diges. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg



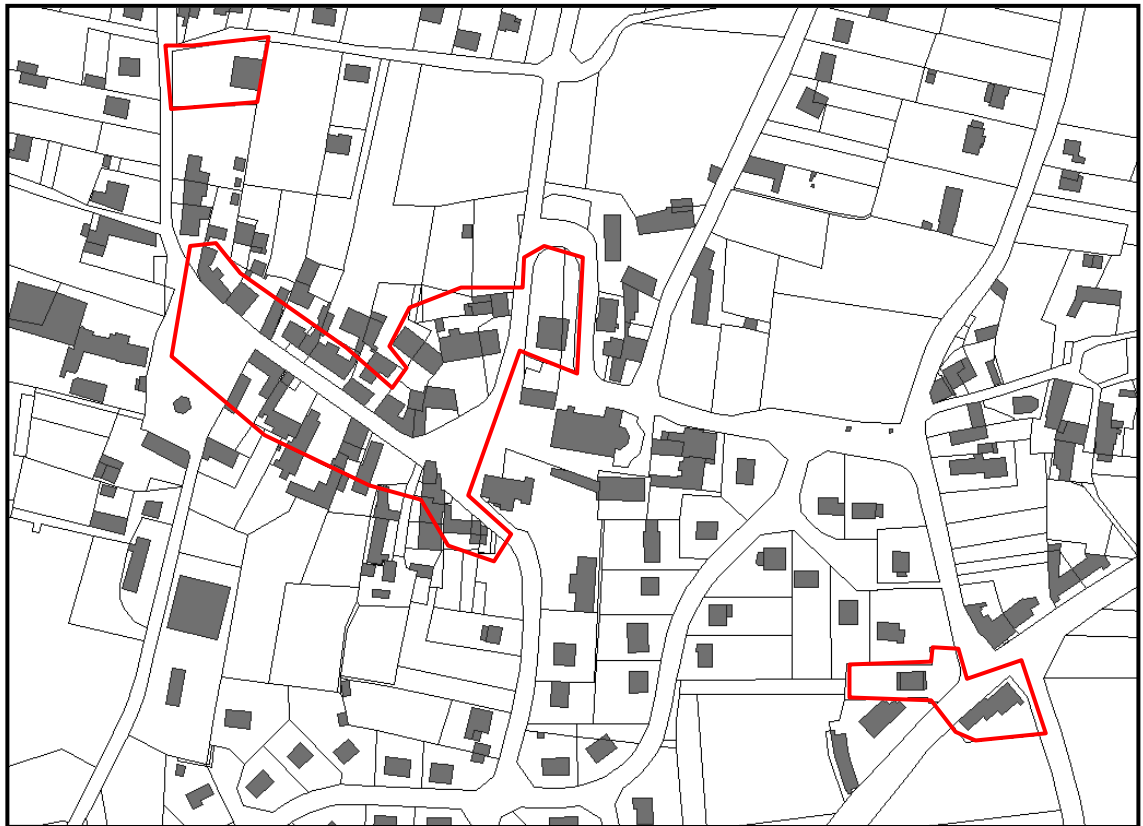
Commune : Leugny. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg



Commune : Parly. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg



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

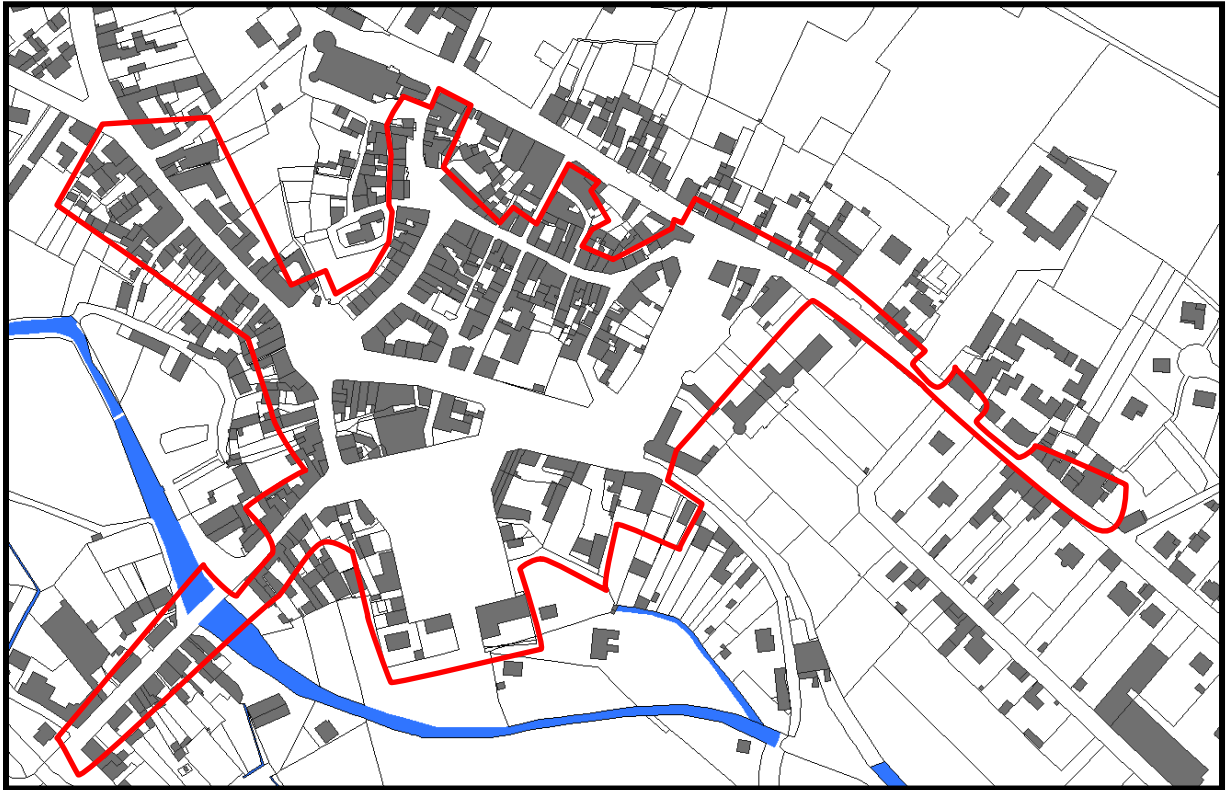


Commune : Pourrain. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Secteur Les Gardes

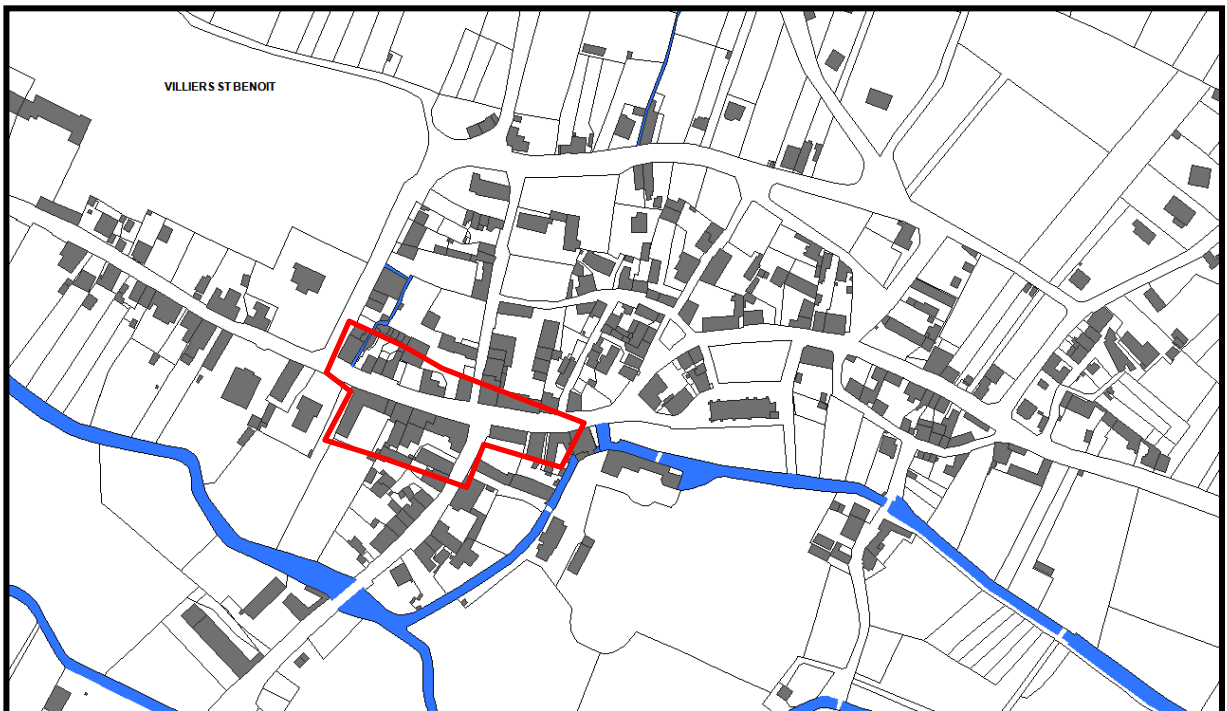




Commune : Toucy. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-ville



Commune : Villiers-Saint-Benoît. Secteur concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Centre-bourg







## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **CHAPITRE 1 : ZONE Ua**

#### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone à caractère ancien à forte valeur patrimoniale, comprend principalement les secteurs déjà urbanisés équipés de tous les réseaux collectifs ou en cours de réalisation. Il s'agit des centres urbains agglomérés où le bâti ancien présente une continuité et une cohérence urbaine historique.

La zone Ua est une zone urbaine de caractère central.

#### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article Ua-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les nouvelles constructions à usage industriel.

Les nouvelles exploitations agricoles,

Les Habitations Légères de Loisirs définies aux articles R.111.31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques nouvelles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les installations classées nouvelles.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit.

### **Article Ua-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité publique (art R111-2)

Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> pour les entrepôts fermés et 100 m<sup>2</sup> de surface ouverte pour les entrepôts ouverts.

Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les extensions accolées ou non des exploitations agricoles existantes.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ua-3 : Accès et voirie**

1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

## 2. Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire aux engins de secours.

3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

5 - La largeur de chaussée, qui représente la partie roulable généralement revêtue d'une couche étanche, des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **Article Ua-4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités polluantes dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la

réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source, d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (6 m<sup>3</sup> minimum) permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur,

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

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

### 4) Electricité et télécommunication :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **Article Ua-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

## **Article Ua-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :  
Soit à l'alignement,

Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,  
Soit en cas de reconstruction, sur l'emprise existante.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Article Ua-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées, sauf pour les installations techniques des services publics :

soit en limite séparative,

soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres en retrait des limites séparatives et devront respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la hauteur H divisée par deux de la construction mesurée à l'égout du toit le plus élevé depuis sa projection sur le terrain naturel.

soit en cas de reconstruction, en respectant l'emprise ancienne avérée.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Article Ua-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

**Article Ua-9 : Emprise au sol**

Néant

**Article Ua-10 : Hauteur maximale des constructions**

Constructions nouvelles :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles. Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, si les immeubles mitoyens existants le permettent, un nombre de niveaux supérieurs sera autorisé dans la mesure où les niveaux de l'égout des toitures de la construction nouvelle n'excéderont pas de 0,75 mètre ceux du bâtiment contigu existant sans toutefois excéder 13 mètres de hauteur totale à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles, d'entrepôt et d'activités économiques autorisés à l'article UA-2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants et d'une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage.

### **Article Ua-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

D'une manière générale, les travaux extérieurs de réfections partielles, les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les clôtures, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades... en respectant le guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », disponible en mairie et à la communauté de communes).

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement, présentant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas, les abris de jardin, ou aux constructions d'architecture contemporaine dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement, présentant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toitures

Forme et pente pour les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions donnent aux bourgs et villages une unité dans le paysage. Elles doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 40° et 55° nécessaire pour la tuile plate dite de Bourgogne.

La couverture ne dépasse pas l'aplomb des maçonneries.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (thermiques, pose de panneaux solaires,...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant avec la qualité architecturale et patrimoniale de l'ensemble où s'insèrera la nouvelle construction. Cela concerne en particulier :

les constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes (construction en bois,...)

les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,

les bâtiments à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,

les bâtiments publics,

la couverture de piscine et autres extensions vitrées ne sont pas concernées par la contrainte de la pente de toit.

Pour les constructions agricoles, équestres et leurs annexes, et les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles :

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

Matériaux des toitures:

Dans le cas de bâti ancien, la réhabilitation à l'identique doit être favorisée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser ou de réhabiliter une toiture traditionnelle, les matériaux employés présenteront la même taille.

La couleur des toitures devra correspondre aux couleurs de la palette répertoriée dans le « guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », disponible en mairie et à la communauté de communes.

La couleur grise argentée foncée est seulement autorisée pour les toitures en ardoise.

Les souches de cheminées devront être implantées soit en pignon soit sur versant et réalisées en correspondance avec les matériaux de façade des constructions existantes aux abords (brique, pierre ou en pierre et en brique).

Murs de façades et de clôtures:

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;

Soit recouvert de matériaux naturels coloré avec des ocres ou des sables ocreux et correspondront aux couleurs de la palette répertoriée dans le Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre, disponible en mairie.



L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture  
Dans le cas de bâti ancien, la réhabilitation à l'identique doit être favorisée. Les façades en pierre devront rester apparentes (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..).

Éléments de façades, menuiseries, couleurs:

Les éléments de modénature traditionnelle, éléments de décor et d'animation de façade ancienne seront conservés et doivent être significativement utilisés dans les projets de construction neuve.

Les menuiseries en PVC blanc sont interdites et l'utilisation de menuiseries en bois sera à privilégier.

Les fenêtres en PVC seront tolérées à condition qu'elles soient teintées dans la masse et que les profils soient de même section que les menuiseries anciennes.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement urbain ancien sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante des couleurs sera froide, claire et grisée, ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les volets roulants à caisson proéminent sont interdits. Ils seront intégrés dans la façade et présenteront une couleur s'approchant de celle des menuiseries.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat. Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement urbain sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est de 3 mètres. La clôture minérale neuve devra être constituée d'un mur d'une hauteur minimum de 1,80m pour assurer la continuité de la façade.

La clôture mixte pourra être réalisée. La construction d'une clôture neuve mixte devra être réalisée avec un muret enduit, surmonté d'une grille en fer forgé réalisée dans des teintes foncées ou d'un grillage doublé d'une haie vive réalisée avec des essences locales.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle et peuvent être accompagnées d'un grillage.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès et des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

#### Divers

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés. Les coffrets de raccordement EDF et GDF devront être encastrés, par exemple dans une niche elle-même occultée par un volet en bois ou par une trappe recevant un habillage dans le nu du mur ou d'un muret.

#### **Article Ua-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

#### **Article Ua-13 : Espaces libres et plantations**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales de Puisaye Forterre (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 100 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), l'aménagement d'un espace vert arboré collectif, d'une superficie minimum de 4% de la superficie totale de l'opération est obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

#### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

**Article Ua-15: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles

## **CHAPITRE 2 : ZONE Ub**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone Ub correspond au centre bourg élargi et aux premières extensions urbaines. Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités économiques, de services et équipements publics qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

La zone Ub est une zone urbaine issue de l'extension des centres-bourgs des communes, identifiées comme telles dans l'étude réalisée dans le diagnostic territorial du présent document d'urbanisme. Son caractère de transition entre les zones urbaines et naturelles ou agricoles est à préserver.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ub-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les nouvelles constructions à usage industriel.

Les nouvelles exploitations agricoles,

Les habitations légères de loisirs définies aux articles R.111.31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques nouvelles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les installations classées nouvelles.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit.

### **Article Ub-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat dont poterie, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité publique (art R111-2)

Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> pour les entrepôts fermés et 250 m<sup>2</sup> de surface couverte pour les entrepôts ouverts.

Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

Les extensions accolées ou non des exploitations agricoles existantes.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ub-3 : Accès et voirie**

##### 1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

## 2. Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

2 - Les passages privés doivent avoir au minimum 3 mètres de large

3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ensemble de la largeur de chaussée avec les largeurs de trottoirs ou accotements, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **Article Ub-4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source, d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (6 m3 minimum) permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

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

### 4) Electricité et télécommunication :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **Article Ub-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

## **Article Ub-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement,

Soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

### **Article Ub-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées, sauf pour les installations techniques des services publics :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres en retrait des limites séparatives et devront respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la hauteur H divisée par deux de la construction mesurée à l'égout du toit le plus élevé depuis sa projection sur le terrain naturel.
- soit en respectant l'emprise ancienne avérée

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

### **Article Ub-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article Ub-9 : Emprise au sol**

Néant

### **Article Ub-10 : Hauteur maximale des constructions**

Constructions nouvelles :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles. Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, si les immeubles mitoyens existants le permettent, un nombre de niveaux supérieurs sera autorisé dans la mesure où les niveaux de l'égout des toitures de la construction nouvelle n'excéderont pas de 0,75 mètre ceux du bâtiment contigu existant sans toutefois excéder 13 mètres de hauteur totale à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.



La hauteur des bâtiments agricoles, d'entrepôt et d'activités économiques autorisés à l'article UA-2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants et d'une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage.

### **Article Ub-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...), en respectant le guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », disponible en mairie et à la communauté de communes).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Toitures

Forme et pente pour les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions donnent aux bourgs et villages une unité dans le paysage. Elles doivent comporter au minimum deux versants symétriques avec une pente comprise entre 40° et 55°.

Pour respecter l'allure des ensembles bâtis locaux de caractères communs traditionnels, la couverture ne dépassera pas l'aplomb des maçonneries. Toutefois, un débord de 40 cm maximum selon le contexte architectural environnant ou d'une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagé dans le cadre d'une étude au cas par cas en fonction des particularismes locaux.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées,

sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (thermiques, pose de panneaux solaires,...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant avec la qualité architecturale et patrimoniale de l'ensemble où s'insèrera la nouvelle construction. Cela concerne en particulier :

les constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes (construction en bois,...)

les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,

les bâtiments à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,

les bâtiments publics,

la couverture de piscine et autres extensions vitrées ne sont pas concernées par la contrainte de la pente de toit.

Pour les constructions agricoles, équestres et leurs annexes, et les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles :

Les toitures des constructions principales doivent comporter soit un toit plat, soit au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,

soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un bardage bois.

En ce qui concerne les bâtiments d'activités économiques, les bardages métalliques devront présenter une unité d'aspect en termes de matériaux et de couleurs, compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

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

La clôture minérale neuve devra être constituée d'un mur d'une hauteur minimum de 1,80m pour assurer la continuité de la façade.

La clôture mixte pourra être réalisée. La construction d'une clôture neuve mixte devra être réalisée avec un muret enduit, surmonté d'une grille en fer forgé réalisée dans des teintes foncées ou d'un grillage doublé d'une haie vive réalisée avec des essences locales.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle et peuvent être accompagnées d'un grillage.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) avec l'environnement naturel et bâti local.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

#### Divers

Les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières doivent être dissimulés : toutes dispositions devra être prise pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement.

### **Article Ub-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de Surface Plancher, sans pour autant être inférieur à deux places.

Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de Vente (commerces) ou de surfaces plancher (autres activités). Ces constructions aménageront en supplément des aires de livraisons pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

### **Article Ub-13 : Espaces libres et plantations**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales de Puisaye Forterre (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

Les surfaces libres de toutes construction doivent être végétalisées et aménagées, accompagnées ou structurées de haies, plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 100 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), l'aménagement d'un espace vert arboré collectif, d'une superficie minimum de 5% de la superficie totale de l'opération est obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ub-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

#### **Article Ub-15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles

## **CHAPITRE 3 : ZONE Uc**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone Uc est une zone urbaine concernant des hameaux et écarts traditionnels du Toucycois qui ont notamment été identifiés au cours du diagnostic territorial du présent document d'urbanisme.

Cette zone à dominante rurale et paysagère, peu dense, d'habitation ou d'hébergement de loisirs, compatibles avec l'environnement naturel et paysager environnant en fonction du niveau d'équipement en réseaux.

Deux zones, Uc1 et Uc2, ont été identifiées en fonction de leur caractère historique et patrimonial et du rôle joué dans l'armature urbaine du territoire :

**Uc1** : des secteurs urbanisés, des hameaux et écarts, à caractère résidentiel, identifiés comme des secteurs dans lesquels des constructions neuves en dents creuses sont autorisées ;

**Uc2** : des secteurs urbanisés, des hameaux et des écarts, dans lesquels des constructions neuves ne sont pas autorisés, soit parce qu'il existe des bâtiments agricoles qui sont à préserver ou à valoriser, soit parce que sa taille, son accessibilité, sa desserte actuelle ou son éloignement amène à éviter toute construction neuve.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uc-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les nouvelles constructions à usage industriel.

Les Habitations Légères de Loisirs définies aux articles R.111.31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques nouvelles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les installations classées nouvelles.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières, excepté les petites exploitations d'extraction artisanale en surface d'ocre ou de gisement ferreux non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit.

### **Article Uc-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sous condition d'équipement en défense incendie du site.

Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement naturel et paysager du hameau, et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art R111-2).

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambre d'hôtes...) seulement si ils sont compatibles avec l'environnement naturel et paysager du hameau.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Secteur Uc2 : Outre l'entretien du bâti autorisé, une évolution, extension mesurée (30%) du bâti existant peuvent être autorisés si les équipements publics existants ou en cours de réalisation garantissent une capacité suffisante en réseaux pour desservir les constructions notamment la sécurité en défense incendie.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uc-3 : Accès et voirie**

#### 1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### 2. Voirie

1 - Les projets de voirie nouvelle devront limiter au maximum la création ou l'extension de voirie lourde.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

2 - Les passages privés doivent avoir au minimum 3 mètres de large

3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ensemble de la largeur de chaussée avec les largeurs de trottoirs ou accotements, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **Article Uc-4 : Desserte par les réseaux**

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1. Alimentation en eau potable

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

## 2. Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

## 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source, d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards, etc.).

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (6 m<sup>3</sup> minimum) permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

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

## 4. Electricité et télécommunication :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **Article Uc-5 : Caractéristique des terrains**

Néant



**Article Uc-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Secteur Uc1 :** Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres. L'implantation de petits bâtiments annexes tels que garages est autorisée à l'alignement de la voie.

**Secteur Uc2 :** Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules les extensions limitées de bâtiments existants sont autorisées.

**Article Uc-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Secteur Uc1 :** Les constructions nouvelles doivent être implantées, sauf pour les installations techniques des services publics,

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 3 mètres en retrait des limites séparatives et devront respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la hauteur H divisée par deux de la construction mesurée à l'égout du toit le plus élevé depuis sa projection sur le terrain naturel.

**Secteurs Uc1 et Uc2 :** L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

**Secteurs Uc1 et Uc2 :** Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Article Uc-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

**Article Uc-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions n'excèdera pas 30% de la superficie de la parcelle constructible.

**Article Uc-10 : Hauteur maximale des constructions**

Constructions nouvelles :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles.

Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois, si les immeubles mitoyens existants le permettent, un nombre de niveaux supérieurs sera autorisé dans la mesure où les niveaux de l'égout des toitures de la construction nouvelle n'excéderont pas de 0,75 mètre ceux du bâtiment contigu existant sans toutefois excéder 13 mètres de hauteur totale à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles, d'entrepôt et d'activités économiques autorisés à l'article UA-2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants et d'une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage.

### **Article Uc-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...), en respectant le guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », disponible en mairie et à la communauté de communes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal, maison pays de Loire...) sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Toitures

Pour les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 40° et 55°.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées d'amélioration de la performance énergétique ou de «

bâtiment basse consommation » (énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage naturel de la commune.

Pour les constructions agricoles, équestres et leurs annexes, et les bâtiments d'activités économiques :

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°

Matériaux des toitures:

Dans le cas de bâti ancien, la réhabilitation à l'identique doit être favorisée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser ou de réhabiliter une toiture traditionnelle, les matériaux employés présenteront la même taille.

La couleur des toitures devra correspondre aux couleurs de la palette répertoriée dans la Charte architecturale du pays de Puisaye-Forterre, disponible en mairie.

La couleur gris foncé est seulement autorisée pour les toitures en ardoise.

Les souches de cheminées devront être en correspondance avec la façade existante

Murs de façades et de clôtures:

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;

Soit recouvert de matériaux naturels coloré avec des ocres ou des sables ocreux et correspondront aux couleurs de la palette répertoriée dans la Charte architecturale du pays de Puisaye-Forterre, disponible en mairie.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture

Dans le cas de bâti ancien, la réhabilitation à l'identique doit être favorisée. Les façades en pierre devront rester apparentes (pierre calcaire blanche, silex, grès ferrugineux..),

Éléments de façades , menuiseries, couleurs:

Les éléments de modénature traditionnelle seront conservés.

Les menuiseries en PVC blanc sont interdites et l'utilisation de menuiseries en bois sera à privilégier.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante des couleurs sera froide, claire et grisée, ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat.

Les volets roulants à caisson proéminent sont interdits. Ils seront intégrés dans la façade et présenteront une couleur s'approchant des fenêtres.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès et des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

#### Divers

Les citernes de combustibles, les récupérateurs d'eaux pluviales et les compostières doivent être dissimulés.

### **Article Uc-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

### **Article Uc-13 : Espaces libres et plantations**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales de Puisaye Forterre (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uc-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **CHAPITRE 4 : ZONE Uia**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone correspond à des zones occupées par des activités économiques déjà en grande partie occupées et destinée à accueillir des établissements artisanaux, industriels, commerciaux et services.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Rappel :

Les installations et travaux divers, entre autres :

Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,

Les affouillements ou exhaussements de sol si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur pour un exhaussement (ou profondeur pour un affouillement) excède 2,00 m, sont soumis à autorisation.

Constructions existantes

Les prescriptions réglementaires ci-après définies pour cette zone peuvent ne pas s'appliquer aux extensions ou modifications des constructions existantes non conformes à une ou plusieurs de ces prescriptions.

### **Article Uia-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les nouvelles exploitations agricoles,

Les Habitations Légères de Loisirs définies aux articles R.111.31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

Les activités économiques nouvelles qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules, sauf pour les déchetteries.

Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit

### **Article Uia-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Ne sont admis que :

Les lotissements, constructions et installations à usage : commercial, artisanal, industriel, d'hébergement hôtelier, de restauration, d'entrepôts, de bureaux, de stationnement de véhicules,

Toutefois sont admis sous condition :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) telles que les installations de chauffage urbain, blanchisserie ou d'activités utilisant des produits dangereux très localement et celles nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des installations existantes, d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient, nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement, intégrées au bâtiment d'activités et non dissociables de l'emprise foncière initiale.

Les équipements (restaurants d'entreprise, services sociaux, ...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux entreprises présentes dans la zone.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uia-3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée proportionné à ses besoins permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile, et soit conforme à la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voie publique.

### **Article Uia-4 : Desserte par les réseaux**

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement et eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant d'aires de stockage ou de stationnement, ou qui sont susceptibles de pollutions, seront traitées préalablement selon les conditions fixées par la commune.

La zone Uia est soumise dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire communal et du règlement sanitaire départemental, ainsi qu'aux dispositions particulières visées par la législation et la réglementation en vigueur concernant l'épuration et le traitement des eaux résiduaires industrielles.

Chaque acquéreur ou locataire devra assurer au moyen d'installations individuelles la collecte, le traitement et l'évacuation de ses eaux usées, industrielles et pluviales. Toute construction devra rejeter ses effluents au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,  
d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs

solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les forages absorbants sont interdits.

Tout rejet dans le milieu naturel, après traitement, devra être préalablement autorisé.

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve ou bassin et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

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

### 3. Electricité et télécommunication :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **Article Uia-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

### **Article Uia-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

En bordure des routes départementales, les constructions ne pourront être implantées à moins de 20 mètres de l'axe de cette voie.

### **Article Uia-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant une marge d'isolement de 4 mètres, et doivent être situées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction le plus élevé, sauf pour les installations techniques des services publics.



Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les escaliers, ..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

### **Article Uia-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives sur un même terrain, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de sécurité, protection contre l'incendie notamment.

### **Article Uia-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

### **Article Uia-10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, souches de cheminées et autres superstructures exclues. Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise tels que cheminées, réservoirs, etc...

### **Article Uia-11 : Aspect extérieur des constructions**

Aspect général :

La prise en compte du contexte bâti propre à la commune, la qualité du projet architectural et son intégration dans le projet urbain d'ensemble intégrant la globalité du site et de son environnement devront être clairement exprimés et explicités, soulignant que le projet s'inscrit dans l'identité urbaine du bourg.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre 1 du présent règlement.

Toitures

Une attention particulière devra être accordée au traitement des éléments techniques inhérents aux programmes artisanaux ou commerciaux tels que cheminées, souches, ..., en cohérence avec le paragraphe précédent.

#### Murs de façades :

Les matériaux de façade doivent être en harmonie avec l'environnement proche.

Les éléments techniques inhérents aux installations (grilles de ventilation, porte de garages...), ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, ...) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact.

#### Clôtures

Ces clôtures devront, dans la mesure du possible, être constituées de haies vives d'essence champêtre locale de 1,80 mètres de hauteur maximum.

S'il n'est pas édifié de clôture, la limite de propriété sera matérialisée par une haie d'essence champêtre locale.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées obligatoirement de haies vives d'essence champêtre locale et éventuellement d'un simple grillage (ou panneaux type treillis soudé) de teinte foncée, sombre, d'une hauteur de 1,80 mètres.

#### Divers

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières, ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, ...) : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

### **Article Uia-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée

Ces constructions aménageront en supplément des aires de livraison pour les poids lourds et véhicules de livraisons.

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Uia-13 : Espaces libres et plantations**

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales de Puisaye Forterre (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

Les espaces libres intérieurs doivent, lorsque l'utilisation du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de moyen ou grand développement. L'espace planté et engazonné ou enherbé devra être au moins égal à 20% de la surface du terrain. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de grand développement pour 100 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive.

Les aires de stationnements doivent être plantées de haies structurantes, d'un arbre pour 4 emplacements.

Les essences d'arbres plantés seront sélectionnées dans la liste annexée au PLUI.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Uia-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **CHAPITRE 5 : ZONE Ue**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone regroupant les équipements publics d'intérêt général, des équipements d'enseignement et de formation, les cimetières,... ainsi que les équipements sportifs de loisirs, peut accueillir de nouvelles constructions ayant cette destination et leurs annexes.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ue-2 sont interdites.

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit.

#### **Article Ue-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Seules sont autorisées les constructions et installations d'équipements publics d'intérêt général, des équipements d'enseignement et de formation, ainsi que les équipements sportifs de loisirs, d'équipements publics ou sportifs d'intérêt général.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ue-3 : Accès et voirie**

##### 1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes

handicapées et à mobilité réduite. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

## 2. Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques qui permettent la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Les passages privés doivent avoir au minimum 3 mètres de large

3 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, qui correspond à l'ensemble de la largeur de chaussée avec les largeurs des trottoirs ou accotements, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 5 mètres.

## **Article Ue-4 : Desserte par les réseaux**

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1. Alimentation en eau potable

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

### 2. Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source, d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs

solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (6 m3 minimum) permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

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

#### 4. Electricité et télécommunication :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera implanté, aménagé et traité de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage et au contraire à y contribuer.

### **Article Ue-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

### **Article Ue-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de la voie ou à l'alignement. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

### **Article Ue-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant une marge d'isolement de 4 mètres, et doivent être situées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction le plus élevé, sauf pour les installations techniques des services publics.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Article Ue-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

**Article Ue-9 : Emprise au sol**

Néant

**Article Ue-10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions est 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (abris, vestiaires, garage, ...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

**Article Ue-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...) en respectant le « guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », disponible en mairie et à la communauté de communes.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Toitures

Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente au minimum de 15% ou à toiture plate.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,

soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un bardage bois.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) avec l'environnement naturel et bâti local.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Divers

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières, ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage, bennes, ...) : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

### **Article Ue-12 : Stationnement**

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

### **Article Ue-13 : Espaces libres et plantations**

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres ou des



vergers existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales de Puisaye Forterre (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées ainsi que les aires de stationnement.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 : ZONE 1AU**

#### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de certaines communes du territoire, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le classement AU a pour principale vocation l'extension urbaine. Le projet devra permettre d'intégrer et de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables qui permettent de maîtriser la croissance de l'habitat. Le projet valorisera le patrimoine existant comme un lien entre les nouvelles constructions et l'histoire du site. L'objectif est de respecter les continuités paysagères en limitant les surconsommations d'espace, tout en proposant des espaces agréables à vivre, accessibles à tous et pour tous les âges.

Les emprises figurant dans cette zone doivent être urbanisées de façon contrôlée et organisée. C'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées, mais des opérations d'aménagement d'ensemble (PAE, ZAC,...), de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sous réserve :

qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone ; pour cela elles devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies figurant dans le présent PLUi,

que la réalisation des équipements prévus internes à celle-ci soit assurée : voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, etc, ...,

que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif situés à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante ou soient créées pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque partie ainsi que ceux projetés à sa périphérie immédiate,

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

On distingue les zones 1AU :

à Toucy

à Diges

à Villiers-Saint-Benoît

à Pourrain

à Moulins-sur-Ouanne

à Leugny

à Beauvoir

66

Règlement

à Egleny  
à Fontaines  
à Lalande  
à Parly  
à Dracy

## **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AU-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Dans les zones 1AU, la réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

### **Article 1AU-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1, qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et avec la proximité des habitations sont autorisées.

Les lotissements et opérations d'habitat groupé sont autorisés sous réserves :  
que leur organisation évite l'enclavement de parcelles de la zone,  
que ces opérations n'entraînent pas l'enclavement de certaines parcelles ou parties de la zone,  
qu'elles soient en cohérence avec l'urbanisation future du reste de la zone,  
et qu'en conséquence elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi qui les concernent lorsqu'elles ont été définies dans le présent PLUi  
que la réalisation des équipements publics nécessaires (réseaux et voirie) et, en particulier, le réseau public d'assainissement, soit prévue.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AU-3 : Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle. Le contenu de cet article sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers d'aménagement, de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé.

Les projets de voirie nouvelle publique ou privée devront adapter le dimensionnement des voies selon leur usage, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et limiter au maximum la création ou l'extension de voirie lourde.

**Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-5 : Caractéristique des terrains**

Cf : Document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Même règlement qu'en zone Ub.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

**Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-9 : Emprise au sol**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-10 : Hauteur maximale des constructions**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-12 : Stationnement**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Article 1AU-13 : Espaces libres et plantations**

Même règlement qu'en zone Ub.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Même règlement qu'en zone Ub.

## CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de certaines communes du territoire, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le classement AU a pour principale vocation l'extension urbaine. Le projet devra permettre d'intégrer et de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables qui permettent de maîtriser la croissance de l'habitat. Le projet valorisera le patrimoine existant comme un lien entre les nouvelles constructions et l'histoire du site. L'objectif est de respecter les continuités paysagères en limitant les surconsommations d'espace, tout en proposant des espaces agréables à vivre, accessibles à tous et pour tous les âges.

Elles doivent être urbanisées de façon contrôlée et organisée. C'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées, mais des opérations d'aménagement d'ensemble (PAE, ZAC,...), de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sous réserve :

qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone ; pour cela elles devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies figurant dans le présent PLUi,  
que la réalisation des équipements prévus internes à celle-ci soit assurée : voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, etc, ...,  
que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif situés à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante ou soient créées pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi intégrant la création des voiries de dessertes intérieures desservant celle-ci,

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Le règlement qui leur sera applicable sera celui de la zone la plus proche en termes de vocation.

On distingue les zones 2AU :

à Toucy

à Diges

à Beauvoir

à Pourrain

à Egleny

## **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2AU-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Dans les zones 2AU, la réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

Dans le cas des zones humides, afin de garantir leur préservations, est interdit l'assèchement des secteurs identifiés dans les documents graphiques.

### **Article 2AU-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2AU.1, qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et avec la proximité des habitations sont autorisées.

Les lotissements et opérations d'habitat groupé sont autorisés sous réserves :

- que leur organisation évite l'enclavement de parcelles de la zone,
- que ces opérations n'entraînent pas l'enclavement de certaines parcelles ou parties de la zone,
- qu'elles soient en cohérence avec l'urbanisation future du reste de la zone,
- et qu'en conséquence elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi qui les concernent lorsqu'elles ont été définies dans le présent PLUi

que la réalisation des équipements publics nécessaires (réseaux et voirie) et, en particulier, le réseau public d'assainissement, soit prévue.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 2AU-3 : Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle. Le contenu de cet article sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers d'aménagement, de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé.

Les projets de voirie nouvelle publique ou privée devront adapter le dimensionnement des voies selon leur usage, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et limiter au maximum la création ou l'extension de voirie lourde.

### **Article 2AU-4 : Desserte par les réseaux**

Même règlement qu'en zone Ub.

### **Article 2AU-5 : Caractéristique des terrains**

La taille moyenne des parcelles (hors espaces dédiés aux voiries et équipements de gestion collective des eaux pluviales, des espaces verts collectifs, des espaces publics de services) doit être égale au seuil maximum suivant :

zones 2AU de Toucy : soit 18 logements /ha;

zones 2AU de Beauvoir, Diges, Pourrain : soit 15 logements /ha.

zones 2AU de Leugny, Moulins-sur-Ouanne : soit 12 logements /ha.

### **Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

### **Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.



**Article 2AU-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Article 2AU-9 : Emprise au sol**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Article 2AU-10 : Hauteur maximale des constructions**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Article 2AU-11 : Aspect extérieur des constructions**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Article 2AU-12 : Stationnement**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Article 2AU-13 : Espaces libres et plantations**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU-14 : Coefficient d'occupation du sol**

La réglementation applicable à la zone Ub s'applique.

## CHAPITRE 3 : ZONE AUe

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de certaines communes du territoire, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le projet devra permettre d'intégrer et de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables qui permettent de maîtriser la croissance. Le projet valorisera le patrimoine existant comme un lien entre les nouvelles constructions et l'histoire du site. L'objectif est de respecter les continuités paysagères en limitant les surconsommations d'espace.

Ces zones regroupent les équipements publics d'intérêt général, des équipements d'enseignement et de formation, les cimetières,... ainsi que les équipements sportifs de loisirs, elle peut accueillir de nouvelles constructions ayant cette destination et leurs annexes.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque partie ainsi que ceux projetés à sa périphérie immédiate.

On distingue les zones AUe :

à Toucy  
à Diges  
à Dracy  
à Villiers-Saint-Benoît  
à Pourrain  
à Moulins-sur-Ouanne  
à Leugny  
à Beauvoir  
à Eglény  
à Fontaines  
à Lalande  
à Parly

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUe-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

La réglementation applicable à la zone Ue s'applique.

#### **Article AUe-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Seules sont autorisées les constructions et installations d'équipements publics d'intérêt général, des équipements d'enseignement et de formation, ainsi que les équipements sportifs de loisirs, d'équipements publics ou sportifs d'intérêt général.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article AUe-3 : Accès et voirie**

Même règlement qu'en zone Ue.

#### **Article AUe-4 : Desserte par les réseaux**

Même règlement qu'en zone Ue.

#### **Article AUe-5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article AUe-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Même règlement qu'en zone Ue.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

### **Article AUe-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Même règlement qu'en zone Ue.

### **Article AUe-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article AUe-9 : Emprise au sol**

Néant

### **Article AUe-10 : Hauteur maximale des constructions**

Même règlement qu'en zone Ue.

**Article AUe-11 : Aspect extérieur des constructions**

Même règlement qu'en zone Ue.

**Article AUe-12 : Stationnement**

Même règlement qu'en zone Ue.

**Article AUe-13 : Espaces libres et plantations**

Même règlement qu'en zone Ue.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article AUe-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **CHAPITRE 4 : ZONE AUi**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir exclusivement des activités à vocation commerciales, industrielles, de services marchands, d'entrepôts ou de bureaux.

La réalisation des équipements nécessaires pourra se faire avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

On distingue les zones AUi :

à Toucy

à Pourrain

Ces zones doivent être urbanisées de façon contrôlée et organisée. C'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées, mais des opérations de lotissement ou de création de terrains d'activités groupés d'une certaine taille peuvent y être autorisées sous réserve :

qu'ils ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone ;

que la réalisation des équipements prévus internes à celle-ci soit assurée : voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, éventuel réseau de chaleur etc, ...,

que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif situés à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante ou soient créées pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation :

soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque partie ainsi que ceux projetés à sa périphérie immédiate,

soit, après modification ou révision du PLUi intégrant la création des voiries de dessertes intérieures desservant celle-ci.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUi-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AUi-2 ci-après, et notamment :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

Les constructions individuelles ou lotissements à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AUi-2,  
Les nouvelles exploitations agricoles,  
Les Habitations Légères de Loisirs définies aux articles R.111.31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

Les parcs d'attraction.

Les garages collectifs de caravanes en plein air.

Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

Les carrières.

Les stands et champs de tir.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme excepté à titre provisoire pour la durée d'un chantier de construction,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

### **Article AUi-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Ne sont admis que les lotissements, les constructions et installations à usage : industriel ou artisanal, classées ou non, d'entrepôts, de bureaux, de stationnement de véhicules, commercial, d'hébergement hôtelier, de restauration.

Toutefois sont admis sous condition :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement, seront intégrées au bâtiment d'activités et non dissociables de l'emprise foncière initiale.

Les équipements (restaurants d'entreprise, services sociaux, ...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux entreprises présentes dans la zone.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUi-3 : Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle. Le contenu de cet article sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de lotissements, ZAC,... et la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

### **Article AUi-4 : Desserte par les réseaux**

Même règlement qu'en zone Ui.

### **Article AUi-5 : Caractéristique des terrains**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

### **Article AUi-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.
  - RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
  - RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.
  - RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
  - RD 955 -Toucy à St Sauveur,
  - RD 955 -Toucy à St Aubin,
  - RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**



- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .
  - Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

**Article AUi-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-9 : Emprise au sol**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-10 : Hauteur maximale des constructions**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-11 : Aspect extérieur des constructions**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-12 : Stationnement**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

**Article AUi-13 : Espaces libres et plantations**

La réglementation applicable à la zone Ui s'applique.

A Pourrain, l'emprise de la zone AUi sera végétalisée par un maillage transversal d'arbustes de type saulaie, plantés en limites séparatives des parcelles et en considérant l'effet depuis

le belvédère au niveau de la terrasse de la mairie et de l'église. Il s'agit de masquer ce premier plan (c'est-à-dire toute la zone) sans gêner les vues plus lointaines, avec une végétation d'essences naturelles et au port libre, ne dépassant pas 8 mètres de hauteur.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article AUi-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **CHAPITRE 1 : ZONE A**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone A est une zone agricole, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comprend notamment :

Un zone **Ap**: zone agricole non constructible pour des raisons patrimoniales (culturelles et historiques ou richesse du sous-sol) et /ou paysagères particulières. Il s'agit notamment, d'une part, de préserver les gisements potentiels ou supposés du sous sol (ocre notamment), d'autre part de préserver certaines emprises de toute construction : espaces de dégagement visuel, espaces d'accompagnement faisant écran d'éléments de patrimoine (autour d'anciens parcs de châteaux notamment), horizons et cônes de vue majeurs du grand paysage.

Un zone **Azh** : zone agricole non constructible en présence d'une zone humide et/ ou inondable.

Des zones **Ah** correspondant aux secteurs d'habitat en zone agricole. Il s'agit en particulier de constructions isolées existantes, de taille et de capacité d'accueil limitée dans lesquelles des extensions peuvent être autorisées.

#### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Rappels**

Les exhaussements et / ou affouillements de sol si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur pour un exhaussement (ou profondeur pour un affouillement) excède 1 mètre sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres, de bois, bosquets, parcs, alignements d'arbres ou haies, à conserver ou à créer, sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (Art. L 130-1 du code de l'urbanisme) ; les défrichements et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Dans les éléments de paysage/remarquable ou éléments de paysage/biodiversité, identifiés à protéger ou à créer et figurant au plan de zonage, toute intervention est soumise à déclaration préalable. La suppression de l'élément est interdite et les interventions en limite

de celui-ci doivent être conçues pour garantir leur préservation. Toutefois le renouvellement des éléments de paysage/biodiversité est admis, ainsi que leur suppression partielle dès lors que celle-ci est compensée par des plantations restituant ou améliorant la structure végétale initiale.

### **Constructions existantes**

Les prescriptions réglementaires ci-après définies pour cette zone peuvent ne pas s'appliquer aux extensions ou modifications des constructions existantes non conformes à une ou plusieurs de ces prescriptions.

### **Article A-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Le type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit concerne aussi les secteurs à risques d'inondation identifiés dans les documents graphiques ainsi que les zones humides telles que définies au regard de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Dans ces zones humides, afin de garantir leur préservation, l'assèchement est interdit

Toute construction est interdite dans la zone Ap, pour des raisons patrimoniales (culturelles et historiques ou richesse du sous-sol) et /ou paysagères particulières

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A-2.

### **Article A-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone **A**, hors zones Ap et Azh, en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à l'exploitant agricole :

L'habitation si elle se situe à une distance proche de l'exploitation ne dépassant pas une distance maximum de 100 mètres. Le nombre de logements est limité à trois par exploitation.

Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.

Les installations techniques constituant des équipements publics ou y étant directement liées, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments agricoles (silos, collecte, stockage et les constructions destinées à la commercialisation de la production agricole) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité propre à leur implantation.

Les anciens corps de ferme qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination en bâtiment d'habitation ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.

L'implantation de constructions touristiques en complément d'une activité agricole (camping à la ferme, hébergement touristique,...), constituant un revenu accessoire à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les carrières à ciel ouvert sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité, protection de l'environnement propre à leur implantation : exploitations d'ocre ou autres minerais ou argiles en surface.

Dans les zones **Ah**

Les réhabilitations de bâtiments existants.

Les extensions mesurées (accolées ou annexe) des constructions existantes au bâtiment principal, dans un rayon de 15 mètres par rapport aux constructions existantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La construction d'annexes (abris de jardins, garages, ateliers) dans la limite de deux constructions par unité foncière.

La construction de piscines et bâtiment d'entretien s'y référant dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

Dans les zones **Ap**

Sont admises sous condition, les extensions mesurées (30%) et transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole.

Sont permises sous condition et sans aucune construction, les carrières à ciel ouvert, sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en termes de sécurité, protection de l'environnement propre à leur implantation : exploitations d'ocre ou autres minerais ou argiles.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A-3 : Accès et voirie**

#### 1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
2. Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

#### 2. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

### **Article A-4 : Desserte par les réseaux**

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

#### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (10 m<sup>3</sup> minimum) permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

#### 4. Autres réseaux :

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés, en fonction des possibilités techniques.

### **Article A-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les chemins ruraux.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

### **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres, sauf pour les installations techniques des services publics.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant et en limite séparative pour les anciens corps de ferme notamment est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### **Article A-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article A-9 : Emprise au sol**

Néant



### **Article A-10 : Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles.

La hauteur maximale des annexes associées à l'habitation (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage agricole est de 9 mètres au faîtage.

### **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages (cf : guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre)

Toitures

Pour les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux versants avec une pente comprise entre 40° et 55°.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation » (énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage naturel de la commune.

Pour les constructions agricoles, équestres et leurs annexes :

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 10°.

Les toitures des nouveaux bâtiments agricoles recevant des panneaux photovoltaïques pourront présenter deux pentes de toiture 2/3 et 1/3.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments agricoles ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel ainsi que l'utilisation du bois dans la construction (charpente, bardage...) :

Selon le site d'implantation, les tons pour les bardages seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert.

Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Divers

Les citernes de combustibles doivent être dissimulées.

### **Article A-12 : Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

### **Article A-13 : Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de nature et de valeur équivalente.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les implantations de dépôts, stockages et bâtiments d'activités agricoles devront être accompagnées d'un traitement favorisant leur insertion dans le paysage (cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **CHAPITRE 1 : ZONE N**

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone N est une zone naturelle ou forestière constituée de boisements, cours d'eau avec leur ripisylves...) à préserver en raison de l'intérêt économique, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend notamment :

Des zones **Nh** correspondant aux secteurs d'habitat en zone naturelle. Il s'agit en particulier des hameaux et constructions isolées existants, de taille et de capacité d'accueil limitée en zone naturelle dans lesquelles des extensions peuvent être autorisées.

Des zones **Nj** à vocation de jardins.

Des zones **Nt** correspondant à un site naturel et possibilité d'accueil d'activités culturelle, d'hébergement touristique ou de type habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111.32 et R 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Des zones **Nzh** : zone naturelle non constructible en présence d'une zone humide ou inondable.

Des zones **Np** : zone naturelle ou forestière non constructible pour des raisons patrimoniales (culturelles et historiques) et /ou paysagères particulières.

#### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article N-1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdit**

Dans tous secteurs :

dans les secteurs à risques reportés sur les documents graphiques,  
toutes occupations et utilisations des sols à usage d'habitation et annexes à l'exception de celles visées à l'article N-2 ci-après.

toutes occupations et utilisations des sols à usage :

d'hébergement hôtelier, d'habitation légères de loisirs et assimilables à l'exception de la zone Nt

de bureaux

de commerce à l'exception de la zone Nt

d'artisanat

d'industrie

d'entrepôt

l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières

le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs à l'exception de la zone Nt

### **Article N-2 : Type d'occupation ou d'utilisation soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous condition :

Dans toutes les zones,

toutes occupations et utilisations des sols liées à une activité agricole à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si celle-ci intervient dans les quatre ans de la survenance du sinistre et si elle n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone.

Dans les zones **Nh**

Les réhabilitations de bâtiments existants.

Les extensions mesurées (accolées ou annexe) des constructions existantes au bâtiment principal, dans un rayon de 15 mètres par rapport aux constructions existantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La construction d'annexes (abris de jardins, garages, ateliers) dans la limite de deux constructions par unité foncière.

La construction de piscines et bâtiment d'entretien s'y référant dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

Dans les zones **Nj**

La construction d'abris de jardins, de garages, d'ateliers..., dans la limite de deux constructions par unité foncière,

La construction de piscines et bâtiment d'entretien s'y référant dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les zones **Nt**

Toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements de loisirs sportif ou culturel, touristique, de détente, d'agrément et de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives, qu'elles respectent toutes les réglementations en vigueur :

Les constructions a usage d'habitation et leurs extensions à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

Les équipements d'hébergements hôteliers, hébergements légers de loisir et assimilables (camping-caravanning, village de vacance, résidences de tourisme, aires naturelles, cabanes

dans les arbres...) à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N-3 : Accès et voirie**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment rendre possible la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs, la réglementation issue de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

### **Article N-4 : Desserte par les réseaux**

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

#### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,

d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve (6 m<sup>3</sup> minimum) permettra l'utilisation des ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve et évacuer les trop-pleins vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales.

#### 4. Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **Article N-5 : Caractéristique des terrains**

Néant

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

Les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement de la voie ;

Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies.

Marges de recul :

- Voies incorporées dans le Réseau Routier d'Intérêt Régional de désenclavement de 1ère Catégorie.

- RD 965 - classée Route à Grande Circulation,
- RD 950 - de Toucy à Ouanne.

**Marge de recul de 25 mètres sur l'axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le Réseau Routier Local de désenclavement de 2ème Catégorie.

- RD 950 -Villiers St Benoît à Toucy,
- RD 955 -Toucy à St Sauveur,
- RD 955 -Toucy à St Aubin,
- RD 1 - Levis à Escamps .

**Marge de recul de 10 mètres sur l'Axe de la chaussée.**

- Voies incorporées dans le réseau routier intitulé « Autres Routes Départementales » .

- Le réseau routier restant.

**Marge de recul de 5 mètres sur l'alignement.**

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres, sauf pour les installations techniques des services publics.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant et en limite séparative pour les anciens corps de ferme notamment est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

### **Article N-8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article N-9 : Emprise au sol**

En zone **Nj** : L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 50m<sup>2</sup>.

### **Article N-10 : Hauteur maximale des constructions**

En zone **Nh** : la hauteur maximale des constructions devra être de R+combles.

En zone **Nj** : la hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage du toit.

### **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions**

Généralités :

Dans le cadre de l'article N-2, les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale en respectant le « guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », (disponible en mairie) notamment en ce qui concerne :

les volumes

la morphologie, la couleur, la pente des toits

le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures

le traitement et la coloration des façades.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Toitures

Forme et pente pour les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes :

Elles doivent comporter au minimum deux versants symétriques avec une pente comprise entre 40° et 55°.

Pour respecter l'allure des ensembles bâtis locaux de caractères communs traditionnels, la couverture ne dépassera pas l'aplomb des maçonneries. Toutefois, un débord de 40 cm maximum selon le contexte architectural environnant ou d'une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagé dans le cadre d'une étude au cas par cas en fonction des particularismes locaux.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage naturel de la commune.



Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (thermiques, pose de panneaux solaires,...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant avec la qualité architecturale et patrimoniale de l'ensemble où s'insèrera la nouvelle construction. Cela concerne en particulier :

les constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes (construction en bois,...)

les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,

les bâtiments à usage agricole,

la couverture de piscine et autres extensions vitrées ne sont pas concernées par la contrainte de la pente de toit.

Pour les constructions agricoles, équestres et leurs annexes :

Les toitures des constructions principales doivent comporter soit un toit plat, soit au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

Matériaux et couleurs :

Les murs des constructions et des clôtures devront respecter le « Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre », (disponible en mairie et à la communauté de communes) notamment doivent être :

soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,

soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit ou à pierre vue ou d'un bardage bois.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

La clôture minérale neuve formée de murs est interdite.

Les clôtures, haies végétales seront réalisées avec des essences champêtres locales de Puisaye Forterre. Elles doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle et peuvent être accompagnées d'un grillage.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) avec l'environnement naturel et bâti local.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

Divers

Les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières doivent être dissimulés : toutes dispositions devra être prise pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement.

### **Article N-12 : Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

En **Nt**, il devra être aménagé 1 place de stationnement par 4 places de capacité d'accueil.

Des aires de stationnement complémentaires pourront être autorisées en rapport avec les besoins de l'activité qui devront être en surface engazonnées à structures alvéolaire et dissimulation végétale des véhicules.

### **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de nature et de valeur équivalente.

*(cf. Annexe : Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre).*

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal de qualité.

Les aires de stationnement doivent être en surface engazonnées à structures alvéolaire et dissimulation végétale des véhicules, plantées à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 4 aires.

La position des accès tiendra compte du relief du terrain afin de limiter les mouvements de terre et les ruptures dans le paysage.

Tout aménagement devra faire l'objet d'un traitement de grande qualité paysagère.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## Annexe 1 : Sigles et abréviations

ABF	Architecte des bâtiments de France
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Association Départemental d'Information sur le Logement
AEP	Alimentation en Eau Potable
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
AFU	Association Foncière Urbaine
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
APL	Aide Personnalisée au Logement
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ancienne ZPPAUP)
BBC	Bâtiment Basse Consommation
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CIL	Comité interprofessionnel pour le logement
CG	Conseil Général
CCCP	Communauté de Communes Cœur de Puisaye
DDT	Direction Départementale des territoires
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	Droit de Préemption Urbain
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier
FEDER	Fond Européen de développement régional
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
HLM	Habitation à loyer modéré
HPE	Haute Performance énergétique (d'une construction)
HQE	Haute Qualité environnementale
ICPE	Installation Classée par la Protection de l'Environnement
INRAP	Institut National de recherche archéologique préventive
INSEE	Institut National des statistiques et d'études économiques
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NAF	Nomenclature des Activités Françaises
OPAC	Office Public d'Aménagement et de construction
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
PAZ	Plan d'aménagement de zone
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDU	Plan de déplacement urbain
PIG	Programme ou projet d'intérêt général
PLA	Prêt Locatif aidé (type de financement d'un logement locatif social)

Communauté de Communes Cœur De Puisaye  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration (type de financement d'un logement locatif social)
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à usage social (type de financement d'un logement locatif social)
PLH	Programme Local de l'Habitat
POS	Plan d'Occupation des sols
PPA	Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLU)
PPR	Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (I=Inondation)
PSP	Plan stratégique de patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
PST	Programme social thématique
PVR	Participations pour voies et réseaux
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT	Schéma de Cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
TLE	Taxe locale d'équipement
VRD	Voiries et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différée
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPPAUP AVAP)	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (nouvelle
ZRR	Zone de revitalisation Rurale