

## ANNEXE 4

## ZONE A

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

#### Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricoles et aux sièges d'exploitation identifiés.

La zone A comprend trois secteurs :

- **Ai** qui correspond aux zones agricoles situées en **zone inondable** et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLUi.
- **Aa** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **les activités** (artisanales, commerciales etc.) **déjà existantes** sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Aac** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL permettent de **nouvelles constructions** dans le cadre d'activités précises qui sont détaillés dans le paragraphe dédié au STECAL.

## ZONE A

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article A1 - Constructions interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

#### Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des marges de recul définies le long de l'A77, la RD2007 et la RD940 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans les secteurs Aa et Aac :

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

## **ZONE A**

**2.5 – En secteur Aac, sont admis les nouvelles constructions à usage artisanal, leurs extensions et leurs annexes.**

**2.6 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination en habitation est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.**

**2.7 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination en commerce, artisanat, service ou bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.**

## ZONE A

### SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI en secteurs Ai et pour les constructions à usage d'habitation non liée et nécessaires à l'activité agricole :

- l'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des constructions des nouvelles annexes et/ou l'extension et/ou l'aménagement des annexes existantes est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Aa :

- l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions à usage commercial est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions à usage d'activité est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Aac :

- l'emprise au sol des constructions artisanales est limitée à 10% de l'emprise au sol de l'unité foncière comprise dans la zone Aac.

##### 3.2 Hauteur des constructions

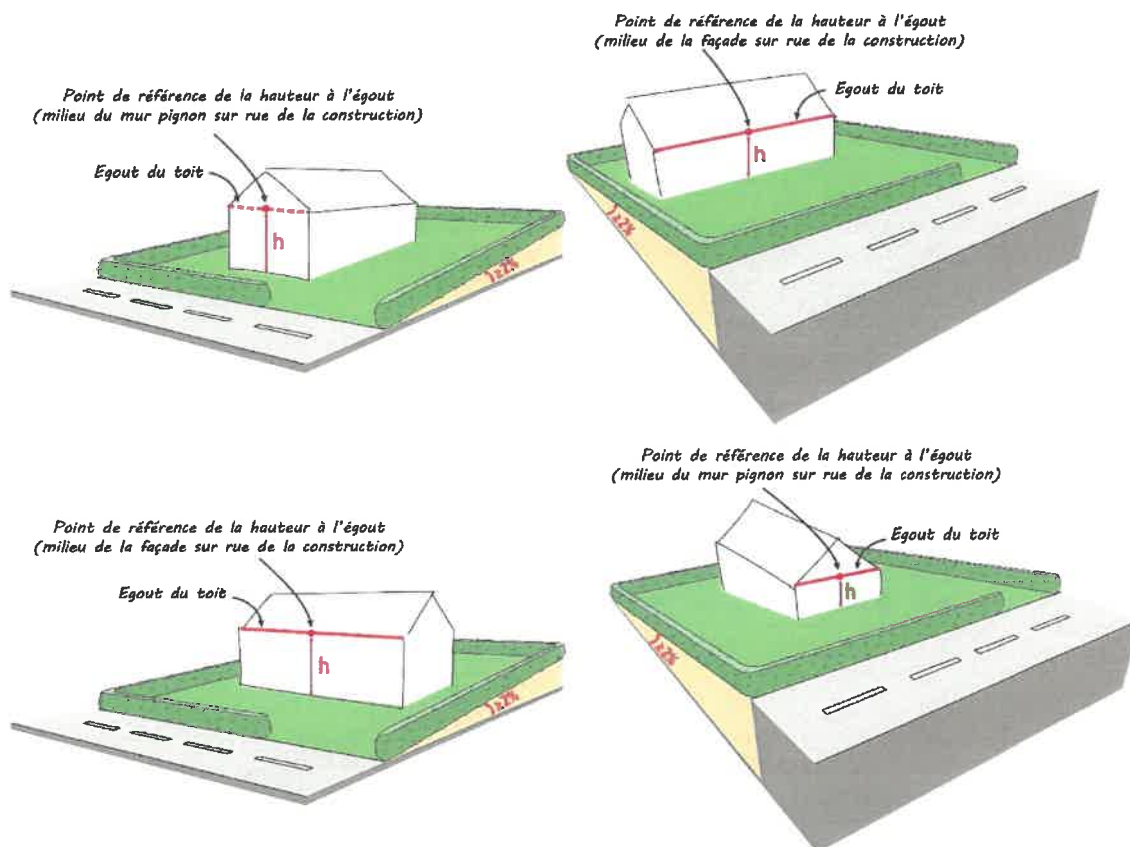
###### 3.2.1 - Prescriptions générales

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

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

## ZONE A

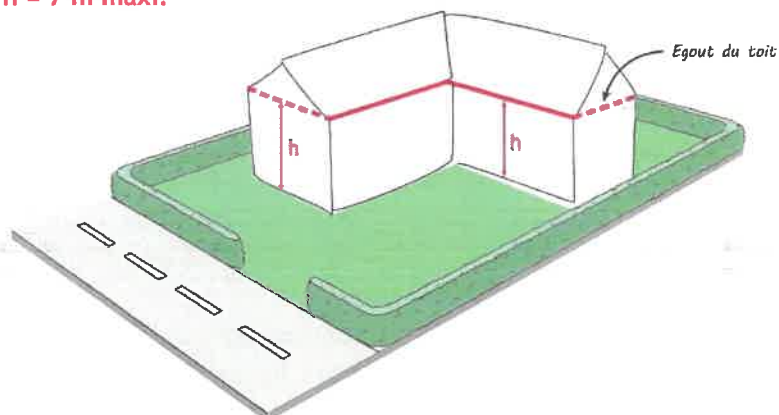
**h = 7 m maximum pour les constructions à usage d'habitation**



### 3.2.2 - Constructions à usage d'habitation :

Les constructions ne devront pas excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

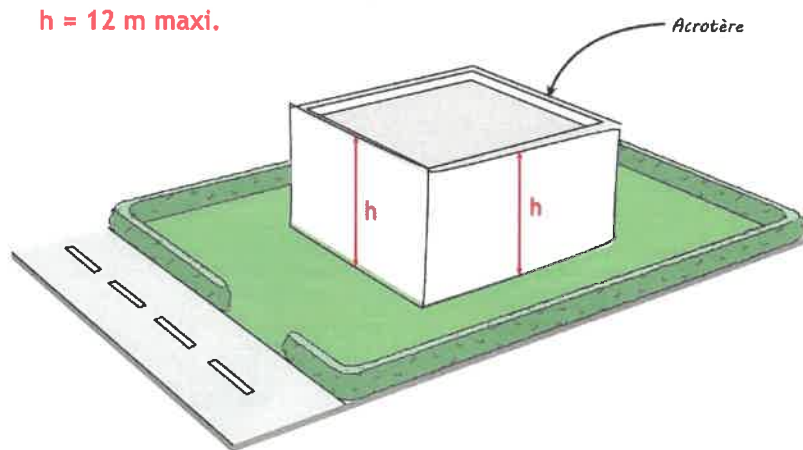
**h = 7 m maxi.**



### 3.2.3 – Construction à usage d'activités :

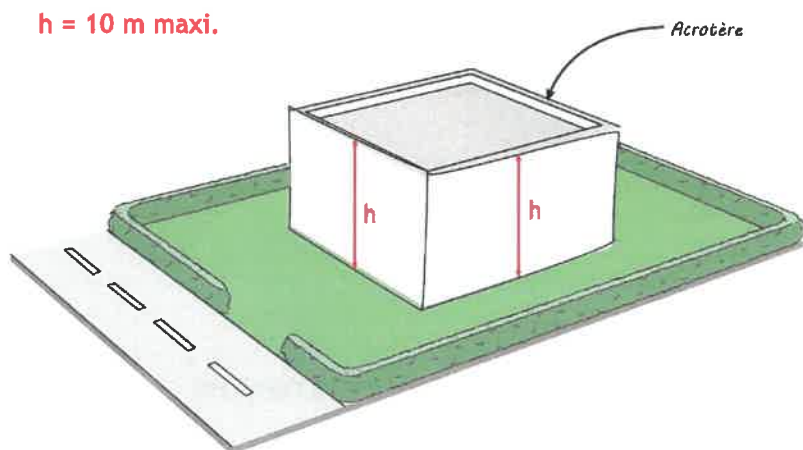
Les constructions ne devront pas excéder 12 m à l'égout ou à l'acrotère.

## ZONE A



### 3.2.3 – Construction à usage agricole :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 m.



### 3.2.4 – Règles alternatives

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

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos...) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## ZONE A

### 3.3 Implantation des constructions

#### 3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

#### 3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Définition

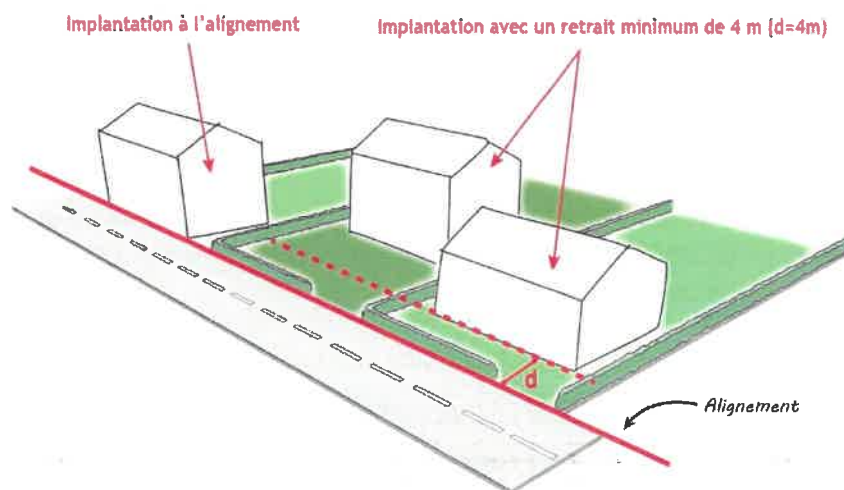
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

##### Règles d'implantation

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimal de 4 mètres.



##### Pour les constructions à usage agricole ou d'activités :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

##### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.



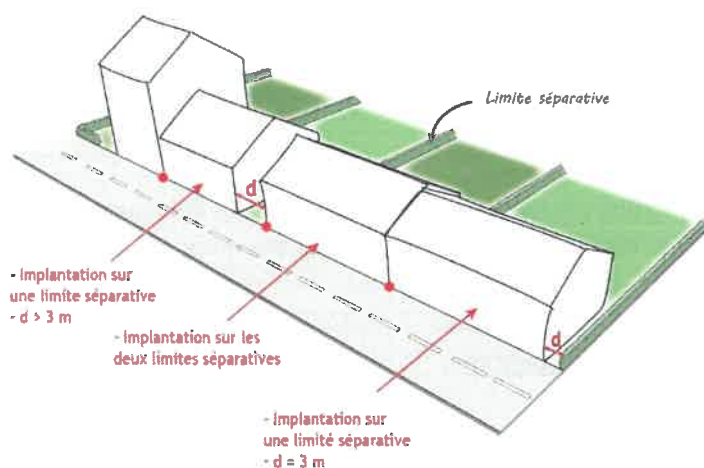
## ZONE A

### 3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



#### Pour les constructions à usage agricole ou d'activités :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

#### Règle alternative

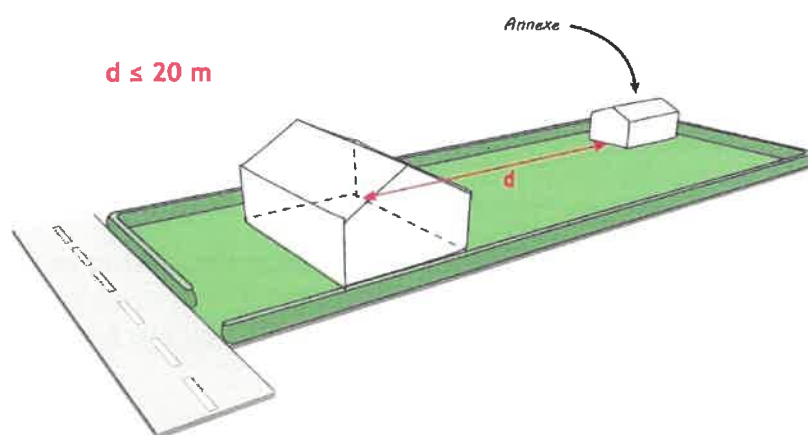
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

### 3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

## ZONE A



### Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Aspect extérieur des constructions

##### 4.1.1 - Prescriptions générales

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

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

L'utilisation du RAL 9010 blanc est interdite.

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

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

##### 4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application du paragraphe 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>, les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessous.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ZONE A

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.

### 4.1.3 - Façades

#### Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

#### Constructions à usage d'habitation

##### Constructions principales et leurs extensions

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, rouge Puisaye, brun-rouge ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

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

##### Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine, les pergolas et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

#### Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et de nuance sombre.

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

### 4.1.4 - Toitures

#### Constructions à usage d'habitation

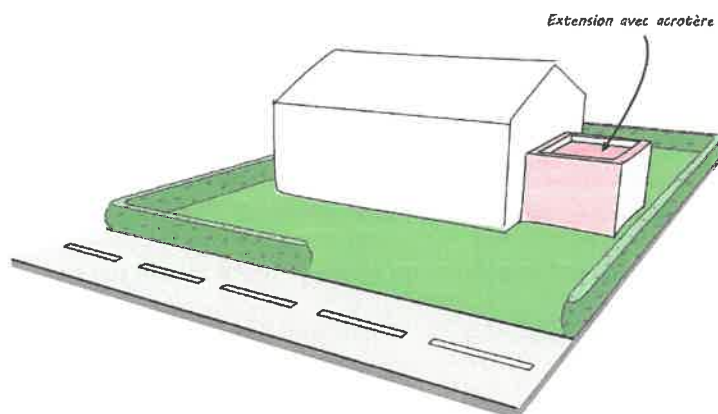
##### Constructions principales et leurs extensions

##### *Pente et pans :*

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

## ZONE A

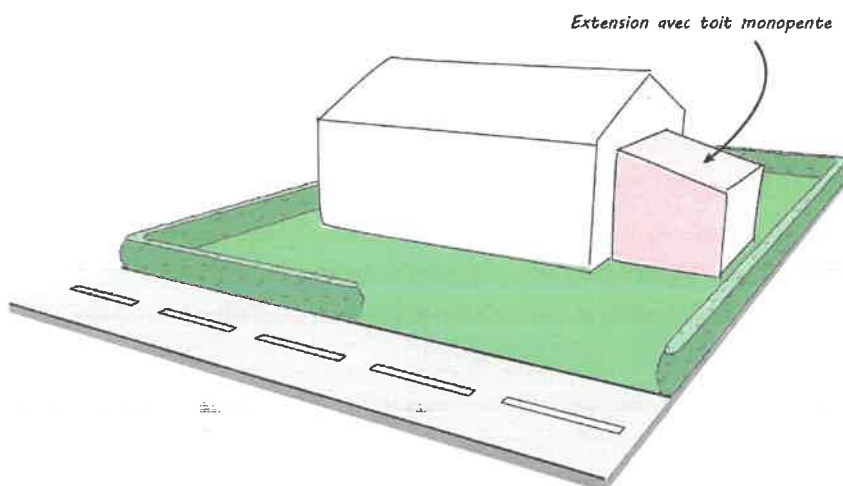
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- qu'elles soient mono-pan,
- qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la surface totale de la toiture de la construction,

Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des serres, des extensions vitrées et des abris de piscine ne sont pas réglementées.



### Aspects et teintes :

Pour les toitures à pans, seules les ardoises, tuiles plates et/ou d'aspect ardoisé sont autorisés ainsi que des matériaux d'aspect similaire, sous réserve que la pente de toiture soit adaptée.

Le zinc ou matériaux similaire est autorisé.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

## ZONE A

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

### Constructions annexes

#### *Pente et pans :*

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

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Les toitures des serres, des pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

#### *Aspect :*

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

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

### Constructions à usage agricole ou d'activités

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

### Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

#### **4.1.5 - Ouvertures**

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

## ZONE A

### 4.1.6 - Clôtures

#### Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontée d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustras bois etc.).

Nonobstant les dispositifs du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

#### Les clôtures sur rue

Nonobstant les dispositifs du PPRI, seuls sont autorisés des éléments ajourés (grilles, grillages, plaque surmontée d'un grillage, lisses etc...) doublés d'une haie.

### 4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

## Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

## ZONE A

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

### Article A6 – Stationnement

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

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou public ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

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

### Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 8.1 Alimentation en eau potable

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

## ZONE A

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

### 8.2 Assainissement

#### 8.2.1 - Eaux usées domestiques

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

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

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

#### 8.2.2 - Eaux usées non domestiques

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

#### 8.2.3 - Eaux pluviales

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

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

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

### 8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

### Caractère général de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison 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 naturel.

Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye est ouverte aux constructions et installations agricoles. En effet, l'élevage est relativement développé sur le territoire. Il est dommageable au regard de la trame verte et bleue de classer les prairies en bord de cours d'eau en zone agricole. Mais de la même manière, pour l'activité agricole, il est dommageable de ne pas permettre la réalisation d'installation permettant les abris des animaux par exemple.

Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques, socle essentiel du développement à venir de l'économie locale.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ni** qui correspond à la zone naturelle située en zone inondable et donc régit par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui s'impose au PLUi. Elle inclut également, grâce à l'indice i les secteurs classés en zone inondable : Nei, Nci, Nji, Nti
- **Na** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces **STECAL** intègrent les activités (artisanales, commerciales etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Nc/Nci** qui correspond à certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité.
- **Nch** qui correspond à des secteurs accueillant des abris pour des équidés non liés à une exploitation agricole. Ils sont divisés en 2 catégories (Nch-1 et Nch-2) en fonction de l'emprise au sol autorisée.
- **Nd** qui correspond à un secteur de dépôt.
- **Ng** qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage.
- **Npo** qui correspond à un secteur pollué.
- **Ne/Nei** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels.
- **Nt/Nti** qui correspond à des secteurs d'activités liées au tourisme et au loisir. Ils sont divisés en 5 catégories (Nt-1, Nt-2, Nt-3, Nt-4 et Nt-5) en fonction de l'emprise au sol autorisée.
- **Nj/Nji** qui correspond à des jardins cultivés (anciens jardins ouvriers).

## ZONE N

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article N1 - Constructions interdites

Hormis en secteurs Nc, Nci et Npo, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Nc, Nci et Npo, toute construction et installation sont interdites.

#### Article N2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- du respect des marges de recul définies le long de l'A77, la RD2007 et la RD940 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme
- de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs Na, Nc, Nci, Nch, Nd, Ne, Nei, Ng, Ni, Nji, Nt:

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteurs Ne et Nei seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.

## ZONE N

2.5 - En secteur Na, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales et artisanales existantes.

2.6 - En secteur Nt et Nti, seules sont admises les installations et constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'elles soient liées à une activité de loisir et/ou de tourisme.

2.7 - En secteur Ng, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.8 - En secteur Nch, seuls sont admis les abris pour animaux.

2.9 - En secteur Nd, seuls sont admis les dépôts et le stockage à condition d'être non visible du domaine public.

2.10 - En secteur Nj et Nji, seules sont admises les installations légères nécessaires à la culture des jardins.

2.11 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination en habitation est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.12 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination en commerce, artisanat, service ou bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

## ZONE N

### SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI pour les secteurs indicés « i », et pour les constructions à usage d'habitation non liée et nécessaires à l'activité agricole :

- l'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des constructions des nouvelles annexes et/ou l'extension et/ou l'aménagement des annexes existantes est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

##### En secteur Na :

- l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions à usage commercial est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.
- l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions à usage d'activités est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.

##### En secteur Nch-1 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 6% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteur Nch-2 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteurs Ni :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 3.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteur Nt-1 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteur Nt-2 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteur Nt-3 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

##### En secteur Nt-4 :

## ZONE N

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 11.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

### En secteur Nt-5 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 10.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

### En secteur Nt-6 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 6% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

### En secteur Nt-7 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.6% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

### En secteur Nt-8 :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 3.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

### En secteur Nd :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.1% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière dans la zone.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en secteur Ne et Ng.

## 3.2 Hauteur des constructions

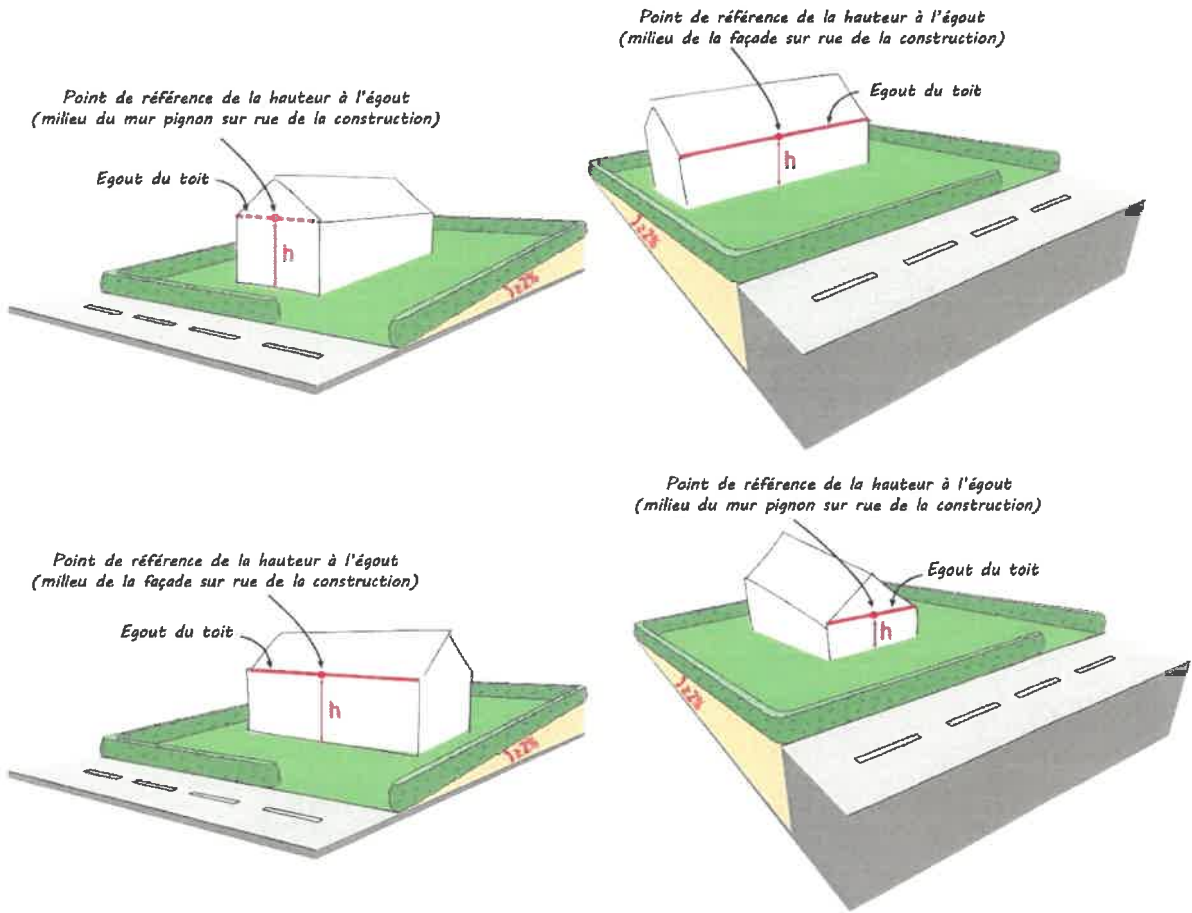
### 3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur à l'égout et/ou à l'acrotère des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

## ZONE N

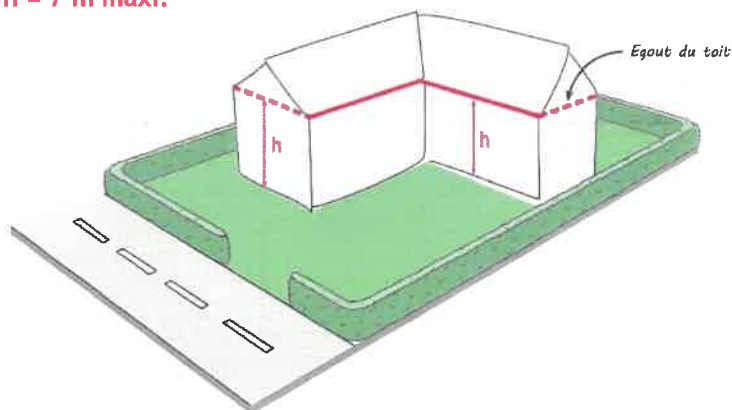
**h = 7 m maximum pour les constructions à usage d'habitation**



### 3.2.2 - Constructions à usage d'habitation et dans les secteurs Ng, Nd, Nj et Nji:

Les constructions ne devront pas excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère.

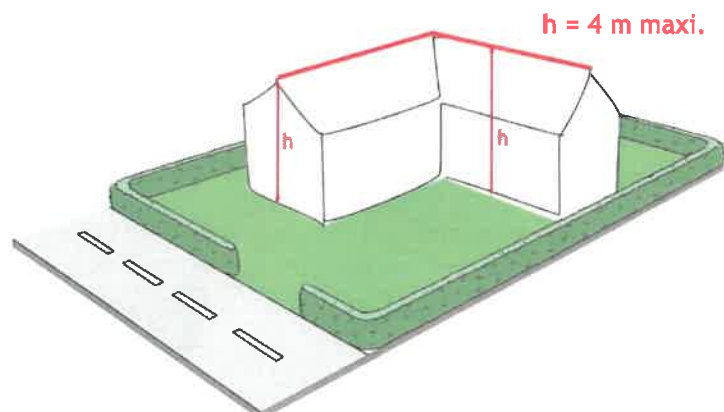
**h = 7 m maxi.**



## ZONE N

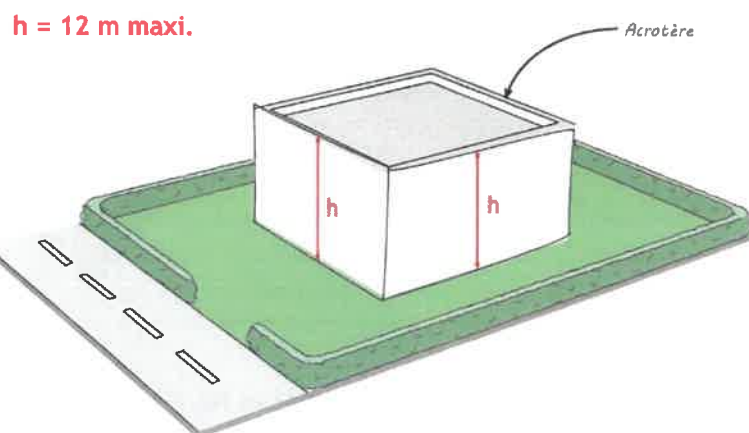
### 3.2.3 - Constructions liées et nécessaires à l'activité d'élevage en secteur Nch :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 4 m.



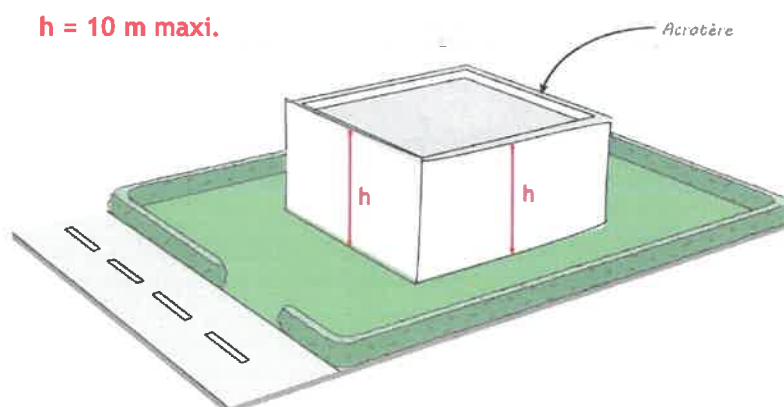
### 3.2.4 – Constructions à usage d'activité et dans les secteurs Nt et Nti:

Les constructions ne devront pas excéder 12 m à l'égout ou à l'acrotère.



### 3.2.5 – Constructions à usage agricole :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 m.



## ZONE N

### 3.2.4 – Règles alternatives

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

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos...) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### 3.3 Implantation des constructions

#### 3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

#### 3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

##### Règles d'implantation

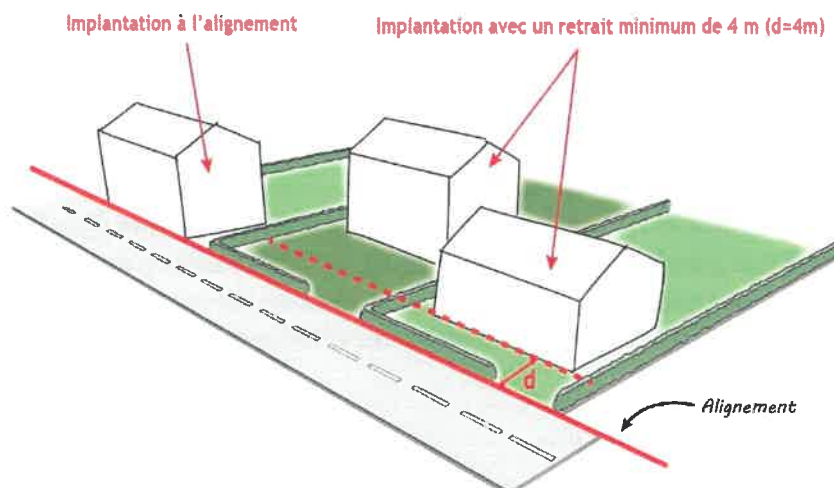
Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions en secteurs Ng, Nch, Nd, Nj, Nji :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimal de 4 mètres.



## ZONE N



### Pour les constructions à usage agricole ou d'activités :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

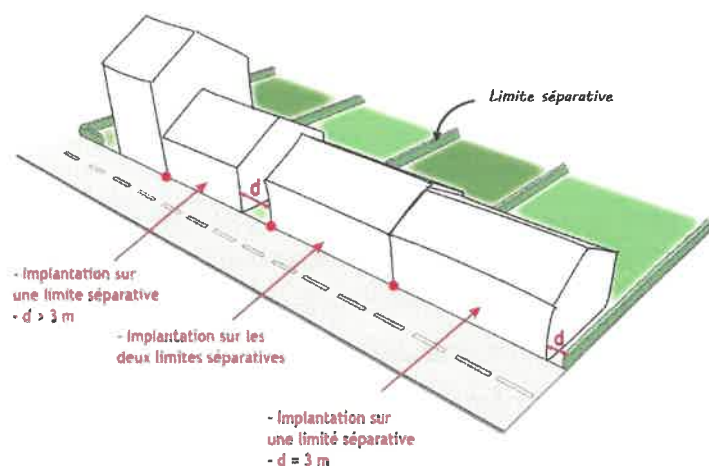
### **3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions en secteurs Ng, Nch, Nd, Ni, Nii :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

## ZONE N



### Pour les constructions à usage agricole ou d'activités et en secteurs Nt et Nti:

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitations.

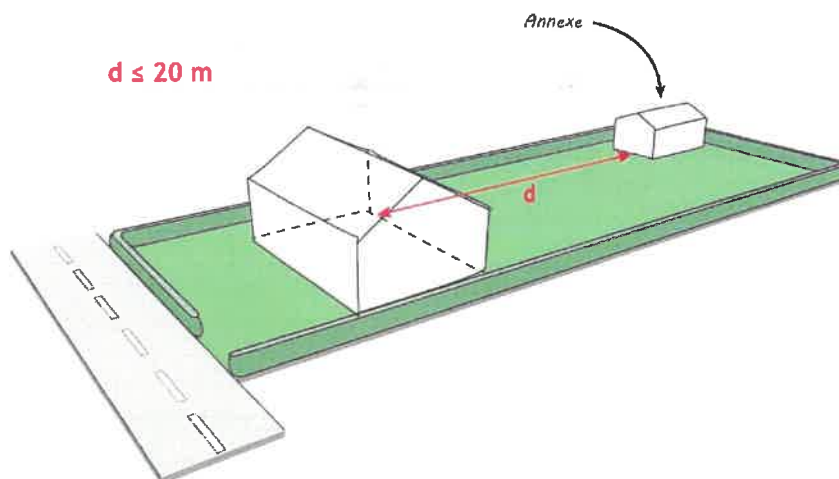
### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

### 3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation.



## ZONE N

### Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Aspect extérieur des constructions

##### 4.1.1 - Prescriptions générales

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

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

L'utilisation du RAL 9010 blanc est interdite.

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

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

##### 4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application du paragraphe 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>, les dispositions du 4.1 sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessous.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.

##### 4.1.3 - Façades

###### Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

## ZONE N

### Constructions à usage d'habitation

#### Constructions principales et leurs extensions

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, rouge Puisaye, brun-rouge ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

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

#### Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine, les pergolas et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

### Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

## 4.1.4 - Toitures

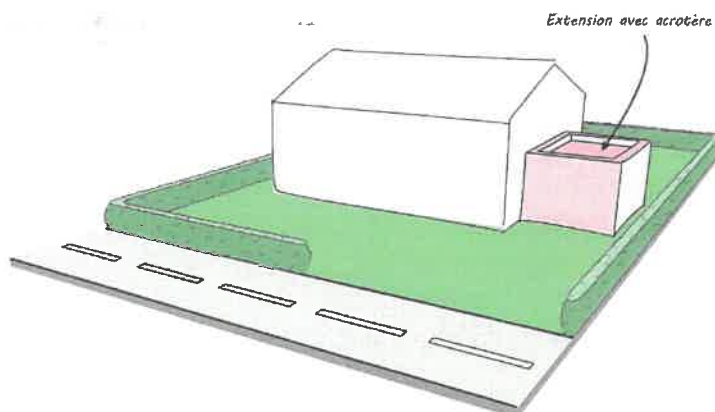
### Constructions à usage d'habitation

#### Constructions principales et leurs extensions

##### *Pente et pans :*

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

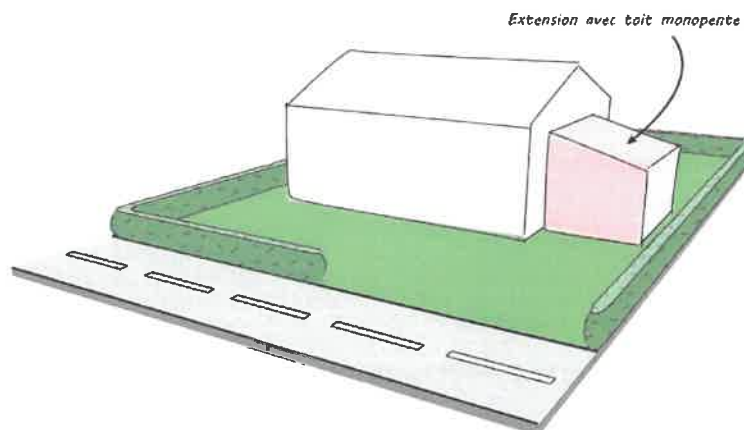


## ZONE N

Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- qu'elles soient monopan,
- qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la surface totale de la toiture de la construction,

Les toitures des vérandas, des verrières, des pergolas, des serres, des extensions vitrées et des abris de piscine ne sont pas réglementées.



### *Aspects et teintes :*

Pour les toitures à pans, seules les ardoises, tuiles plates et/ou d'aspect ardoisé sont autorisés ainsi que des matériaux d'aspect similaire, sous réserve que la pente de toiture soit adaptée.

Le zinc ou matériaux similaire est autorisé.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

### Constructions annexes

#### *Pente et pans :*

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

Les toitures plates sont également autorisées.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Aspect :*

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

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

## ZONE N

### Constructions à usage agricole ou d'activités

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

### Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Hormis pour les constructions à usage agricole, une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

#### **4.1.5 - Ouvertures**

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

#### **4.1.6 - Clôtures**

##### Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontée d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustras bois etc.).

Nonobstant les dispositions du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 1.20 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

##### Les clôtures sur rue

Nonobstant les dispositions du PPRI, seuls sont autorisés des éléments ajourés (grilles, grillages, plaque surmontée d'un grillage, lisses etc...) doublés d'une haie.

## ZONE N

### 4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

## Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

## Article N6 – Stationnement

### 6.1 - Prescriptions générales

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

## ZONE N

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou public ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

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

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

#### Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### 8.1 Alimentation en eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

##### 8.2 Assainissement

###### 8.2.1 - Eaux usées domestiques

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



## **ZONE N**

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

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

### **8.2.2 - Eaux usées non domestiques**

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

### **8.2.3 - Eaux pluviales**

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

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

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

## **8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.