

## COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

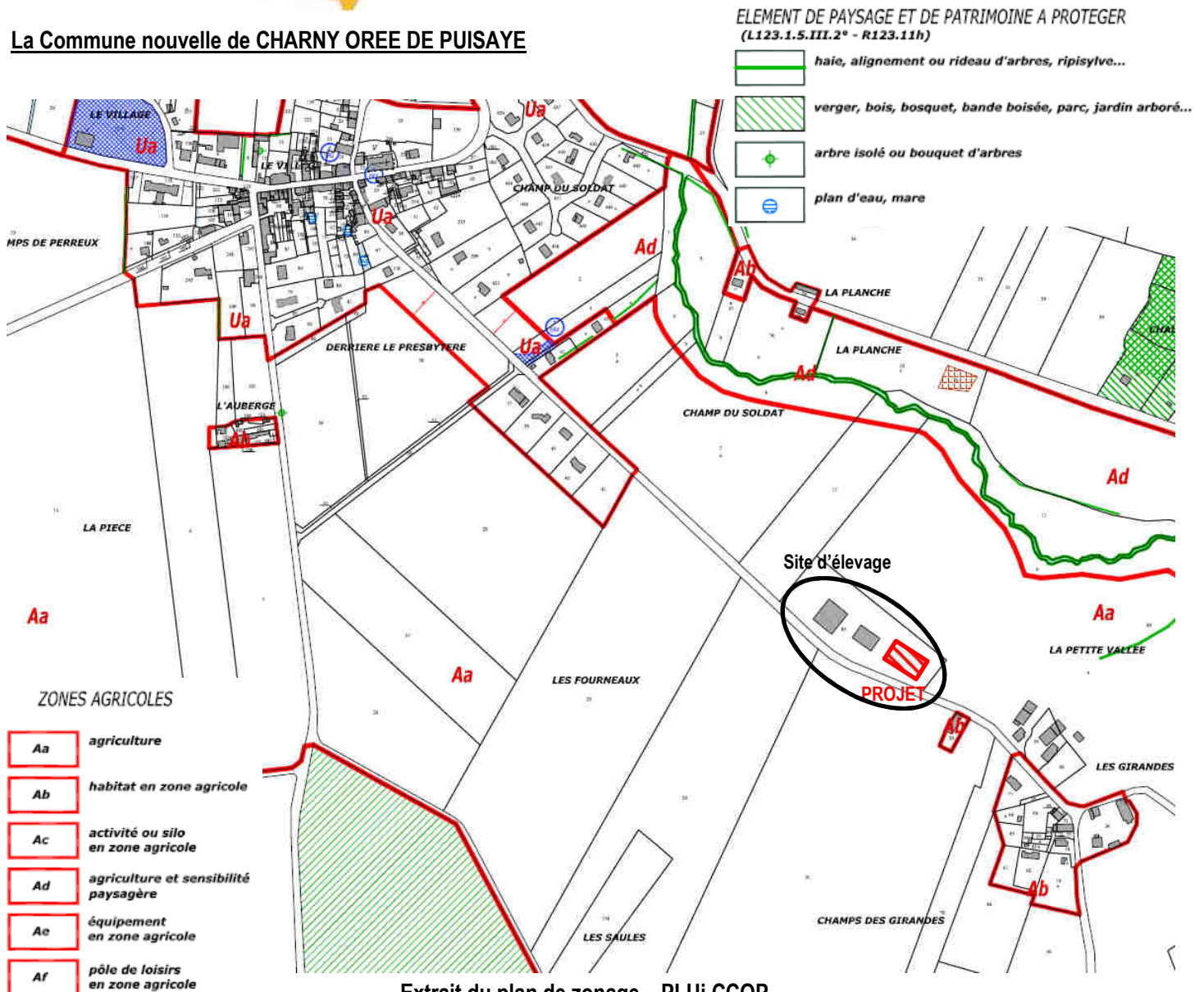


La commune de Perreux fait partie de la nouvelle commune de Charny Oree de Puisaye depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Un PLUi existe sur la Communauté de Communes Charny Oree de Puisaye (CCOP) et a été approuvé fin 2015. Perreux et le hameau des Girandes sont donc concernés par le PLUi.

Le projet se trouve dans la zone Aa.

### La Commune nouvelle de CHARNY OREE DE PUISAYE



Un règlement définit les principales dispositions applicables dans chaque zone. Un extrait du règlement est fourni ci-dessous :

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

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

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

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

### ***Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les abris pour animaux qui ne sont pas liés à une exploitation agricole sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Concernant les exploitations agricoles et forestières

Dans tous les secteurs :

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

En outre, dans les secteurs **Ad** :

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

En outre, dans les secteurs **Af** :

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

### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Implantations des constructions

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

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

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

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

### ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Dans le secteur Ab,

Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### ***Hauteur maximale des constructions***

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

Dans les secteurs Aa et Af

La hauteur maximale des habitations est de 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale des autres constructions est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, les éléments techniques tels que les silos sont limités à 20 mètres hors tout.

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

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

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

A noter que des éléments de paysage et de patrimoine à conserver ont été notifiés dans le PLUi. Il s'agit de haies, de bosquets, arbres isolés et plans d'eau à maintenir en place. Ces éléments figurent sur la carte fournie précédemment. Aucun élément paysager particulier n'est mentionné sur le site d'élevage.

**Ainsi au vu des éléments présents dans le règlement du PLUi, le projet est compatible avec le document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le projet se trouve en zone Agricole, dans laquelle les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.**