

Département du Cher  
Commune de Mehun-sur-Yèvre

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**REGLEMENT ECRIT**  
**Pièce n°5**

***PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2010***

***Modification simplifiée n°1 approuvé le 28 février 2011***

***Révision allégée n°1 approuvée le 2 décembre 2013***

***Modification simplifiée n°2 approuvée le 15 juin 2015***

***Modification de droit commun n°1 approuvée le 27 juin 2024***

***Projet de modification de droit commun n°2***

***Enquête publique du 25 août au 23 septembre 2025***

**Champ d'application territorial du règlement** : le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal, couvert intégralement par le Plan local d'urbanisme.

**Composition du présent règlement** :

*Le règlement se décompose en 4 chapitres, comprenant chacun les 14 articles suivants :*

**ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

**ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

## **SOMMAIRE :**

<b>CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE (U).....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : ZONE A URBANISER (AU).....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE 3 : ZONE NATURELLE (N).....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE 4 : ZONE AGRICOLE (A).....</b>	<b>53</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>63</b>

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

### CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Pour chaque projet soumis à une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...) le pétitionnaire devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- fournir au préalable de toute démarche un plan d'aménagement d'ensemble de l'opération ;
- recevoir l'accord préalable de la collectivité qui devra prendre connaissance du plan d'aménagement ;
- se soumettre au contrôle de conformité réalisé par la collectivité, tant lors du suivi des travaux qu'après achèvement de ceux-ci.

#### Déclinaison en secteurs

La zone U comprend 4 secteurs et 5 sous-secteurs :

#### Le secteur Ua :

Il correspond aux secteurs urbains anciens construits ou non, du centre-ville de Mehun sur Yèvre et des sites de Barmont et de Somme.

Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.

Il est divisé en deux sous-secteurs :

Le sous-secteur Ua1 correspondant au secteur protégé au titre des monuments historiques.

Le sous-secteur Ua2 correspondant au secteur Ua non concerné par une protection au titre des monuments historiques (centres anciens complémentaires en centre-ville, de Barmont et de Somme).

#### Le secteur Ub :

Il correspond aux secteurs urbains de faubourgs et d'extensions pavillonnaires, situés aux abords du centre-ville ancien de Mehun sur Yèvre. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.

Il est divisé en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ub1 correspondant à la partie du secteur Ub située à l'est de l'Yèvre.
- Le sous-secteur Ub2 correspondant à la partie du secteur Ub située à l'ouest de l'Yèvre.

#### Le secteur Ue :

Il correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'activité économique : activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Il inclut notamment les secteurs des Aillis aménagés dans le cadre d'une procédure ZAC.

#### **Le secteur UI :**

Il correspond aux secteurs urbains construits ou non, à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés).

- **Le sous-secteur Us** : destiné exclusivement à l'accueil d'installations de productions de production d'énergie renouvelable.

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone U :**

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public,
- Les constructions et installations agricoles et forestières,
- Hors secteur Us **et** Ue : les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières.

#### **Sont également interdits, à l'exception du secteur UI :**

- Les nouveaux terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, à usage permanent et qui ne constituent pas une annexe à l'habitation principale.

#### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

Sont interdites les constructions :

- à destination d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ainsi que toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs résidentiels.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- dans le linéaire commercial défini au document graphique du règlement, les changements de destination des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles pour une destination autre que l'artisanat, les activités de service ou le commerce.

#### **Dans les secteurs Ue et UI :**

Sont interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur, et notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 2.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,

#### **Dans le secteur UI :**

Sont interdites toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur, et notamment :

- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt.

**Dans le sous-secteur Us :**

Sont interdites toute construction, installation ou aménagement qui ne soit pas en rapport avec la production d'énergie renouvelable.

**ARTICLE U.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances

***Rappels :** Les démolitions dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

**Dans les secteurs Ua et Ub sont autorisées :**

Les constructions et installations à usage artisanal et commercial sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

**Dans les secteurs Ue sont autorisées :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des équipements admis dans le secteur.

**Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :**

- Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain ;
- Que la construction est reçue une autorisation de construction ou de rénovation avant le 1er janvier 2024 (décret du 18 décembre 2023) ;
- Que la toiture de la construction soit couverte par un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation (sauf justificatifs conformément aux articles R.171-35 à 42 du Code de la construction et de l'habitation)
- Que l'aire de stationnement soit couverte par un procédé de production d'énergies renouvelables (sauf justificatifs conformément aux articles R.171-35 à 42 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 30 % de la totalité du terrain dans une limite de 1 hectare ;
- Que la hauteur des installations ne dépasse pas 2,5 mètres ;
- Que l'implantation des panneaux photovoltaïques ne soit pas à ancrage direct.

**Dans les secteurs UI sont autorisées :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des équipements admis dans le secteur. »

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :

- d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,

- d'être localisés sur la même unité foncière,
- de s'insérer dans un aménagement de qualité.

Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones pouvant être concernées par des débordements de nappe phréatique.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U.3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

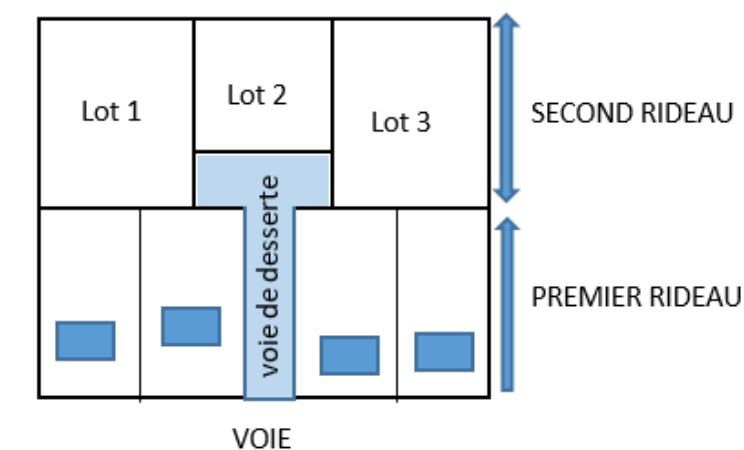
L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



L'accès de toute construction doit présenter une largeur de **3,50 mètres** au moins.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

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

Pour les activités tertiaires, toute opération doit prévoir sur son unité foncière, un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

La largeur d'emprise des chaussées **ne pourra cependant être inférieure à 8mètres** dans le cas de création de voies nouvelles, ramenée à 4,5 mètres dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zone de rencontre et ramenée à **3,50 m** dans le cas d'une voie à sens unique ou en impasse dont la longueur n'excède pas 80 mètres.

Les surfaces complémentaires des voiries indispensables au fonctionnement des constructions (accès piétons, véhicules, stationnement ...), devront présenter des traitements de sols adaptés à leurs usages, en favorisant la réalisation de revêtements non étanches.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE U.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle d'implantation est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et sans épuration par le sol.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.



Toutes activités produisant des effluents non domestiques devront conclure avec l'agglomération une convention spéciale de déversement.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.3 Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.4 Electricité – téléphone**

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

### **ARTICLE U.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle des 'articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme.*

### **Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade, du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières et sans engendrer de surplomb sur le domaine public :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### **Dispositions générales :**

#### **Dans le secteur Ua :**

- Les constructions principales doivent être implantées à l'**alignement** du domaine public ou des voies privées.
- Lorsque pour des raisons techniques dûment justifiées, cette règle ne peut être respectée, l'alignement minéral devra être assuré par un système de clôture adapté et respectant les règles édictées au sein de l'article 13 du présent règlement de zone.

#### **Dans les secteurs Ub et Ul :**

Non réglementé

#### **Dans le sous-secteur Us :**

Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres minimum pour les locaux techniques (poste de transformation...).

#### **Dans le secteur Ue :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- **10 mètres** minimum de la limite d'emprise des voies départementales
- **5 mètres** minimum de la limite d'emprise des voies communales.

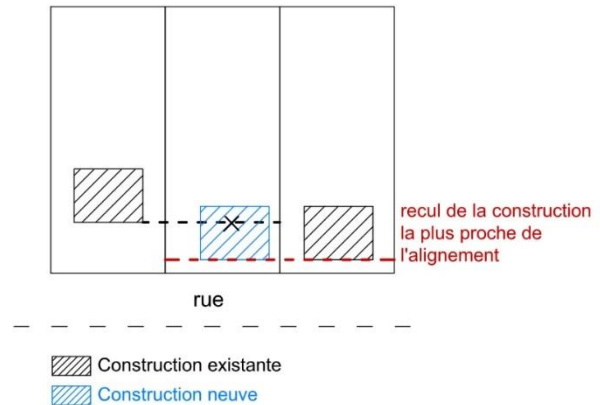
La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.

Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface maximum.

### **Dispositions particulières :**

**Dans l'ensemble des secteurs**, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul supérieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction la plus proche de l'alignement qui sera pris en compte ;



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements ou lots à construire, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement,
- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

## ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sauf lorsqu'il s'agit d'une implantation en limite séparative :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

### Dans les secteurs Ua et Ub :

- En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à **3 mètres**.

- Au-delà d'une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### Dans le secteur Ue :

- En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à **5 mètres**.

#### Dans le secteur UI :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou des limite(s) séparatives(s) ou en retrait.

#### Dans le sous-secteur Us :

- Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

#### **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.
- Dans le secteur Ue, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Dispositions générales :**

#### Dans les secteurs Ua et Ub :

- Lorsque les **constructions principales** réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un **minimum de 6 m**.

#### Dans les secteurs Ue et UI :

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### **Dispositions générales :**

##### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

**L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :**

- **50%** pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>,
- **40%** pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup>,

##### **Dans les secteurs Ue et Ul :**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, dans la limite de **+ 20 %** de l'emprise au sol bâtie initiale.

## ARTICLE U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

### Dispositions générales :

#### En secteurs Ua et Ub :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins, dans un maximum de :

- **4 niveaux aménageables** (R+2+combles), non compris le sous-sol ou la cave, en secteur Ua,
- **3 niveaux aménageables** (R+1+combles) non compris le sous-sol ou la cave, en secteur Ub.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

#### Dans le secteur Ue :

Normes de hauteur :

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

#### Dans le sous-secteur Us :

La hauteur maximum des installations de panneaux photovoltaïques au sol est limitée à ~~2.5 mètres~~ 3 mètres.

### Dispositions particulières :

Des hauteurs autres que celle prévue ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

## ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et leurs annexes, 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.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du patrimoine - Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

### **11.1 Dispositions générales**

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les démolitions situées dans le périmètre figurant au plan des périmètres particuliers sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez de chaussées avoisinants.

### **11.3 Échelle architecturale- Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les balcons peuvent être interdits, ou leur importance réduite, si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

Lors de la pose de volets roulants, les battants des volets existants doivent être conservés et restaurés.

Les équipements techniques sur les façades vues depuis le domaine public devront être masqués.

#### **a. Percements:**

Les percements anciens doivent être restitués au cours des restaurations.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges avec d'une manière générale une menuiserie à 6 carreaux et avec l'emploi de la pierre de taille pour les encadrements,

### **b. Ravalements :**

Un enduit devra être appliqué sur les façades. Les bardages bois ou les tôles mécaniques d'aspect mat sont néanmoins autorisés.

Sont interdits :

- \* les enduits de finition en ciment brut,
- \* les bardages fibrociment.

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits l'application d'une peinture est autorisée.

### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Les enduits de façade doivent être d'une manière générale des enduits de chaux grattés et de teinte légèrement ocrée sauf avis différent de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'enduit de finition doit effleurer les parties en pierre de taille (encadrement de baies, chaîne d'angle, etc. ...).

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits un badigeon à la chaux dans la tonalité des enduits traditionnels est accepté.

### **Dispositions propres au secteur Ue :**

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

### **Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.**

- Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### **c. Pierre de taille :**

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent préserver leur caractère d'origine.

### **Dispositions propres aux secteurs Ua :**

Toutes les parties en pierre de taille doivent être nettoyées en vue de rester apparentes et rejointoyées, à l'eau et à la brosse ou par procédé équivalant au gommage.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

**Ces dispositions peuvent être modifiées ou complétées par l'Architecte des Bâtiments de France.**



#### **d. Peinture :**

##### **Dispositions propres au secteur Ua1 :**

Le blanc pur est interdit.

#### **11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures – Terrasses**

##### **a. Forme et pentes :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

##### **b. Couvertures :**

Excepté dans le cas de toitures terrasses ou de véranda, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou en tôle mécanique traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Sont interdits (hors abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>):

- \* les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles,
- \* les tôles ondulées,
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les faîtières à emboîtements de type industriel,
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.
- \* les châssis de toit non encastrés uniquement en zone Ua1.

##### **Disposition particulière :**

Les constructions intégrées à une recherche de qualité environnementale pourront comporter une toiture présentant un revêtement végétal ou produisant des énergies renouvelables.

##### **c. Lucarnes**

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes en place doivent être restaurées ou refaites conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France ou à défaut conformément aux prescriptions spécifiques du sous-secteur Ua1.

Dans le cas d'aménagement de combles, les lucarnes doivent être conformes aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France ou à défaut conformément aux prescriptions spécifiques du sous-secteur Ua1.

##### **Dispositions propres au sous-secteur Ua1 :**

Sont interdits :

- \* Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- \* Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

#### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les murs de clôture existants sont à conserver si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** par rapport au niveau de la voie publique ou privée pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. La hauteur des piliers de clôture n'excédera pas 2.50 mètres.

La limite entre l'espace public et l'espace privé devra être matérialisée par un soubassement maçonné lisse ou béton d'une hauteur de 0.20 m lorsqu'il s'agit d'une clôture grillagée

#### **Dispositions propres au sous-secteur Ua :**

Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 0.6 mètre.

#### **Dispositions propres au secteur Ub :**

Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser **1,20 mètre** de haut. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 mètre doit être ajouré.

#### **Dispositions propres au sous-secteur Us :**

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Il doit être prévu un passage de dimension ~~20 x 20 cm~~ **15 x 15 cm minimum**, par section de 25 mètres linéaires de clôture.

Le choix technique permettant le passage de la faune sera défini en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le site.

### **11.6 Devantures commerciales**

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles et présenter des lignes simples. L'œuvre architecturale doit être respectée.

#### **a. La conservation des devantures anciennes :**

Le maintien de certaines devantures anciennes de qualité peut être imposé. Dans ce cas, il y a lieu de les restaurer en conservant les dispositions d'origine.

#### **b. Insertion de la devanture dans l'immeuble :**

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble et ne peut dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage. Les balcons et garde-corps ajourés devront rester libres.

#### **c. Les matériaux et couleurs :**

Les façades commerciales doivent s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

## ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Il doit répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En cas de réalisation d'au moins cinq places de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement dédié aux **2 roues** (vélos et 2 roues motorisés). Cet espace devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

**Les normes de stationnement automobile définies ci-dessous s'appliquent pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes.**

### Dans le secteur Ua :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

<b>Logement individuel</b>	1 place par logement
<b>Logement collectif</b>	1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Logement social</b>	0.5 place par logement
<b>Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce</b>	1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces présentant une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup></b>	il n'est pas fixé de règle

### Dans le secteur Ub :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

<b>Logement individuel</b>	1 place par logement
<b>Logement collectif</b>	1 place par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum, 1,5 place de stationnement par logement
<b>Logement social</b>	0.5 place par logement
<b>Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce</b>	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher
<b>Constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente</b>	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente

<b>Constructions à usage de résidence service seniors ou personnes âgées</b>	en fonction des besoins du projet
--	-----------------------------------

En cas d'impossibilité technique ou esthétique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut.

#### **Dans le secteur Ue :**

Il est exigé pour le stationnement automobile :

<b>Logement individuel</b>	1 place de stationnement par logement
<b>Activités commerciales, de service, de bureau</b>	1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> ,
<b>Activités industrielles et entrepôts</b>	1 place par tranche complète de 300 m <sup>2</sup> ,

Des dispositifs permettant le stationnement des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, deux roues notamment, devront être prévus dans les aires de stationnements.

Dans la marge de recul définie au plan, les aires de stationnement ne peuvent excéder une surface de 50%.

Une aire de stationnement des véhicules en attente de chargement ou de déchargement devra être obligatoirement créée au sein de l'unité foncière. Les dits véhicules ne pourront stationner sur les voies publiques.

### **ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales :**

##### **Dans l'ensemble des secteurs U :**

Les espaces libres devront être végétalisés.

Pour les espaces non bâtis pouvant être usités par des véhicules motorisés, il doit être prévu un aménagement par un revêtement perméable, quelle que soit la taille de la parcelle, et afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)**

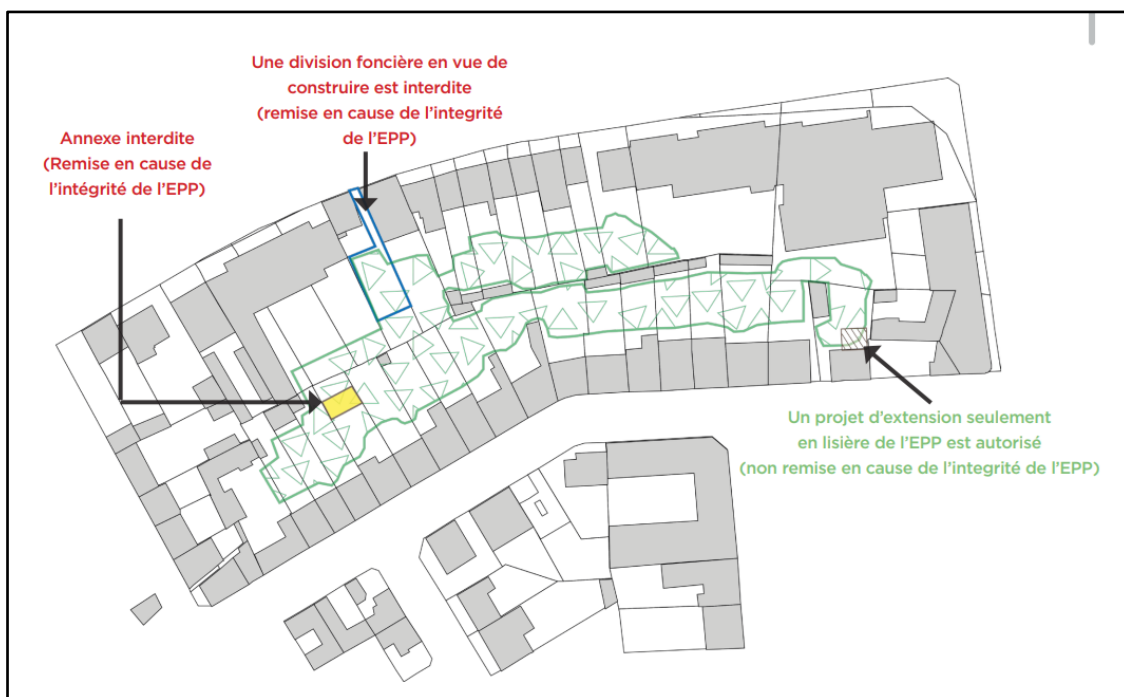
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.

- Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPP) (L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Aucune construction n'est autorisée à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou des clôtures sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portent pas atteinte à leur intégrité.

Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain.



#### **En secteur Ua :**

La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à : **20 %** de la surface du terrain.

#### **En secteur Ub :**

La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à :

- Si la surface du terrain est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> : **30%** de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> : **40%** de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> : **50%** de la surface du terrain,

Pour les lotissements créant plus de 10 lots, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

#### **En secteur Ue :**

La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à : **30 %** de la surface du terrain.

Tout espace libre doit être aménagé avec des plantations arbustives et arbres à hautes tiges à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement automobile.

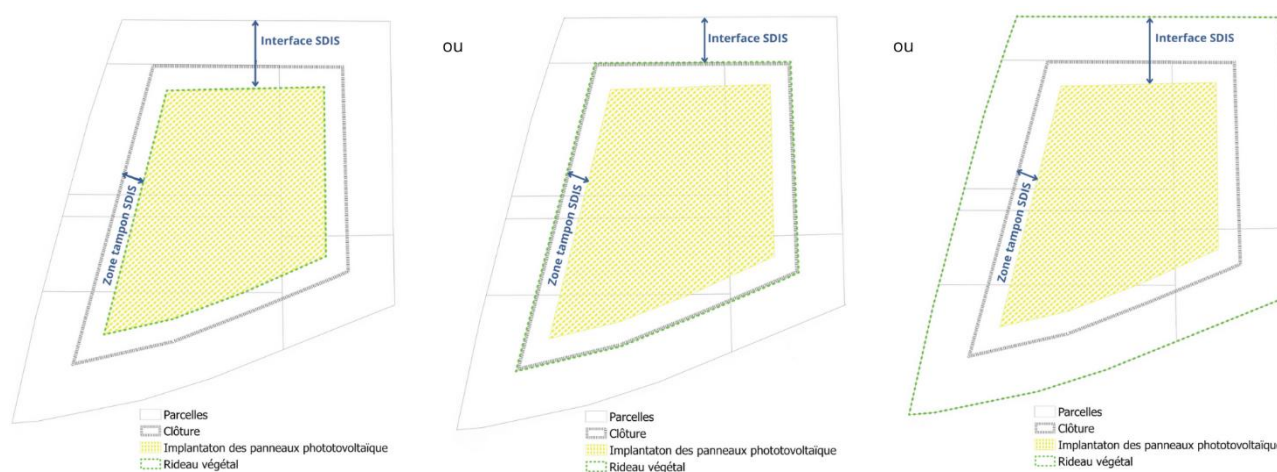
Il est fait obligation de concevoir un aménagement paysager aux abords des constructions afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage environnant par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et de stockage devront recevoir un traitement paysager visant à limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies doivent être obligatoirement traitées en priorité en espaces verts.

### **Dans le sous-secteur Us :**

- Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées et complétées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
- En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal de minimum 3 mètres de largeur sur le pourtour du projet.
- La lisière végétale devra être composée d'essences arbustives et d'arbres de haute tige.
- Les implantations devront être en cohérence avec les prescriptions du SDIS du Cher (le positionnement de la haie conditionne l'interface tampon du SDIS à respecter). Plusieurs positionnements sont possibles :



- Des aménagements pour la biodiversité doivent être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation sous les panneaux...).
- La plantation de 100 m<sup>2</sup> de bosquet dans le périmètre du projet est exigée par tranche de 10 ha (incluant la végétation existante à conserver ou à planter).
- Au minimum, 5 % de la surface du terrain concerné par le projet devra faire l'objet de nouvelles plantations (haies, alignements d'arbres...).
- Ces plantations pourront se répartir : sur la périphérie du parc photovoltaïque, le long des voies intérieures ou sous forme d'îlots de biodiversité d'une surface minimum 100 m<sup>2</sup> chacun, répartis à l'intérieur du site.
- Ces surfaces de plantations s'ajoutent aux éventuelles mesures d'évitement ou de compensation définies par l'étude d'impact relative au projet.

- ~~• La largeur minimale des surfaces de plantation est fixée à 3 mètres et seront obligatoirement composées de plusieurs strates de végétaux (herbacée, arbustives et arborescente). Un arbre de haute tige devra être planté au moins tous les 20 mètres.~~
- ~~• Les essences choisies devront être adaptées au climat local. La palette végétale retenue devra être composées d'au moins 8 essences différentes.~~
- Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.

**Disposition particulière :**

Les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.

<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</b>
---

**ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE AU**

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Pour chaque projet soumis à une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...) le pétitionnaire devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- fournir au préalable de toute démarche un plan d'aménagement d'ensemble de l'opération ;
- recevoir l'accord préalable de la collectivité qui devra prendre connaissance du plan d'aménagement ;
- se soumettre au contrôle de conformité réalisé par la collectivité, tant lors du suivi des travaux qu'après achèvement de ceux-ci.

#### **Déclinaison en secteurs**

##### **La zone AU comprend 3 secteurs et 1 sous-secteur :**

##### **Le secteur 1AUc :**

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus. Il correspond aux sites à urbaniser, soumis à orientations d'aménagement. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

##### **Le secteur 1AUe :**

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus. Il correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'activités. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

##### **Le secteur 2AU :**



Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Le secteur est non équipé ou insuffisamment équipé. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU et présentation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

- **Le sous-secteur 2AUc :**

Ces secteurs n'ont pas été ouverts à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant leur création. La révision du PLU est nécessaire pour une nouvelle ouverture à l'urbanisation de ces zones (article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme).

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits en zone AU, et dans l'ensemble des secteurs :**

- Les constructions ou aménagement isolés qui n'ont pas le caractère d'aménagement d'ensemble,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public,
- Les constructions et installations agricoles et forestières.
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, qui ne constituent pas une annexe à l'habitation principale
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs résidentiels ou pouvant à terme compromettre leur aménagement, dans l'ensemble du secteur AUc.
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs à vocation économique, ou pouvant à terme compromettre leur aménagement, ainsi que les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans le secteur 1AUe.

#### **Sont interdits en secteurs 1AUc :**

Les constructions :

- à destination d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ainsi que toutes les constructions incompatibles avec le caractère des secteurs résidentiels.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **Sont interdits en secteur 1AUe**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 2.

### **ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

*Rappels :*

*Les démolitions dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.*

*Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

### **Dans l'ensemble des secteurs 1AUc, sont autorisées :**

Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

### **Dans le secteur 1AUe sont autorisées :**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et des équipements admis dans le secteur.

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition :

- d'être nécessaire à l'exercice d'une activité admise dans la zone et,
- d'être localisé sur la même unité foncière et,
- de s'insérer dans un aménagement de qualité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones pouvant être concernées par des débordements de nappe phréatique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AU.3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

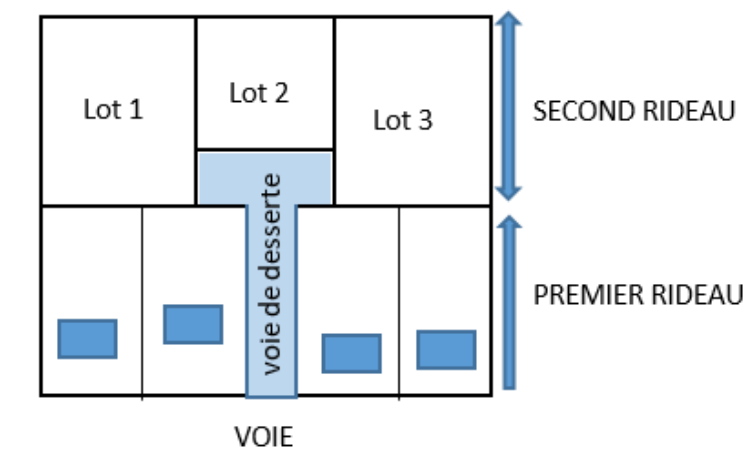
L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



L'accès de toute construction doit présenter une largeur de **3,50 mètres** au moins.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

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

Pour les activités tertiaires, toute opération doit prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

La largeur d'emprise des chaussées **ne pourra cependant être inférieure à 8mètres** dans le cas de création de voies nouvelles, ramenée à 4,5 mètres dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zone de rencontre et ramenée à **3,50 m** dans le cas d'une voie à sens unique ou en impasse dont la longueur n'excède pas 80 mètres.

Les surfaces complémentaires des voiries indispensables au fonctionnement des constructions (accès piétons, véhicules, stationnement ...), devront présenter des traitements de sols adaptés à leurs usages, en favorisant la réalisation de revêtements non étanches.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### **En secteur 1AUc :**

Les espaces de voiries seront obligatoirement partagés entre véhicules motorisés et modes de déplacements doux.

Les superficies réservées aux modes de déplacements doux devront recevoir un traitement perméable. Les abords de ces superficies devront être végétalisés avec des essences locales.

## **ARTICLE AU.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle d'implantation est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et sans épuration par le sol.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Toutes activités produisant des effluents non domestiques devront conclure avec l'agglomération une convention spéciale de déversement.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur 1AUc :**

Les eaux pluviales des espaces privés seront gérées par le pétitionnaire sur son unité foncière.

**4.3 Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

**4.4 Electricité - téléphone**

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

**Dans le secteur 2AU**

Sans objet.

**ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle des articles sL.111.1.6 et L 111-7 du code de l'urbanisme.*

Dans l'ensemble de la zone AU, tout îlot de construction à usage d'habitation devra être connecté aux équipements existants de manière à assurer une continuité urbaine actuelle et future. Son implantation ne devra pas comprendre l'urbanisation future des autres îlots de construction.

**Dans le secteur 1AUc :**

Lors de la création de nouveau lotissement avec voies nouvelles, les constructions principales s'implanteront à une distance comprise entre **2 et 5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

L'espace de recul devra obligatoirement rester libre de toute occupation (clôture, stationnement ...) et devra à minima être enherbé.

**Dans le secteur 1AUe :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- **10 mètres** minimum de la limite d'emprise des voies départementales
- **5 mètres** minimum de la limite d'emprise des voies communales.

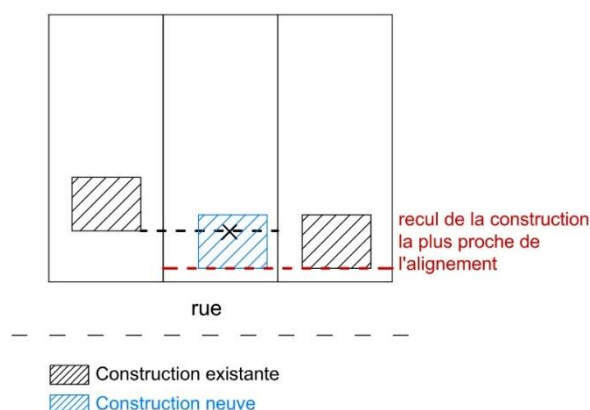
La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.

Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface maximum.

### **Dispositions particulières :**

**Dans l'ensemble des secteurs,** des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- -pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul supérieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction la plus proche de l'alignement qui sera pris en compte ;



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements ou lots à construire, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement,
- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

### **Dans le secteur 2AU**

Sans objet.

## **ARTICLE AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle sauf lorsqu'il s'agit d'une implantation en limite séparative :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

#### **Dans le secteur 1AUc :**

- En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à **3 mètres**.
- Au-delà d'une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

- En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à **5 mètres**.

### **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.
- Dans le secteur AUe, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

## ARTICLE AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dispositions générales :

#### Dans le secteur 1AUc :

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.

#### Dans le secteur 1AUe :

- Il n'est pas fixé de règle.

### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

## ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

### Dispositions générales :



#### Dans le secteur 1AUc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50% pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>,
- 40% pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m<sup>2</sup>,

#### Dans le secteur 1AUe :

- Il n'est pas fixé de règle.

#### Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, dans la limite de + 20 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

#### Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

### **ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### Dispositions générales :

#### Dans le secteur 1AUc :

Constructions individuelles : La hauteur des constructions doit respecter un maximum de **3 niveaux aménageables (R+1+combles)** non compris le sous-sol ou la cave.

Immeubles collectifs : Deux niveaux supplémentaires pourront être autorisés.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

#### Dans les secteurs 1AUe :

### Normes de hauteur :

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère

### Des hauteurs autres que celle prévue ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

### Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

## **ARTICLE AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et leurs annexes, 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.

*Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du patrimoine - Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).*

### **11.1 Dispositions générales**

Les citernes de gaz comprimés (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez de chaussées avoisinants.

### **11.3 Échelle architecturale- Expression des façades**

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public. Sur les façades où il est possible de les implanter, ils devront être masqués.

**a. Percements:**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

**b. Ravalements :**

Un enduit devra être appliqué sur les façades. Les bardages bois ou tôle mécanique traité d'aspect mat sont néanmoins autorisés.

Sont interdits :

- \* les enduits de finition en ciment brut,
- \* les bardages fibrociment.

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits l'application d'une peinture est autorisée.

**Dispositions propres au secteur 1AUe :**

**Spécificités afférentes aux constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

**11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures – Terrasses**

**a. Forme et pentes :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

**b. Couvertures :**

Excepté dans le cas de toitures terrasses ou de véranda, les couvertures doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou tôle mécanique traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Peut également être admis tout matériau présentant la forme, la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Sont interdits (hors abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>):

- \* les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles,
- \* les tôles ondulées,
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les faîtières à emboîtements de type industriel,
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

Exception : Les constructions intégrées à une recherche de qualité environnementale pourront comporter une toiture présentant un revêtement végétal ou produisant des énergies renouvelables.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les murs de clôture existants sont à conserver si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. La hauteur des piliers de clôture n'excédera pas **2.50 mètres**.

La limite entre l'espace public et l'espace privé devra être matérialisée par un soubassement maçonné lisse ou béton d'une hauteur de 0.20 m lorsqu'il s'agit d'une clôture grillagée

#### **Dispositions propres au secteur 1AUc :**

Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m doit être ajouré.

### **11.6 Devantures commerciales.**

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles et présenter des lignes simples. L'œuvre architecturale doit être respectée.

#### **Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

## **ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Il doit répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En cas de réalisation d'au moins cinq places de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement dédié aux **2 roues** (vélos et 2 roues motorisés). Cet espace devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

**Les normes de stationnement automobile définies ci-dessous s'appliquent pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes.**

**Dans le secteur 1AUc :**

Il est exigé pour le stationnement automobile :

<b>Logement individuel</b>	1 place par logement
<b>Logement collectif</b>	1 place par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum, 1,5 place de stationnement par logement
<b>Logement social</b>	0.5 place par logement
<b>Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce</b>	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher
<b>Constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente</b>	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente
<b>Constructions à usage de résidence service seniors ou personnes âgées</b>	en fonction des besoins du projet

En cas d'impossibilité technique ou esthétique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut.

**Dans le secteur 1AUe :**

Il est exigé pour le stationnement automobile :

<b>Logement individuel</b>	1 place de stationnement par logement
<b>Activités commerciales, de service, de bureau</b>	1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> ,
<b>Activités industrielles et entrepôts</b>	1 place par tranche complète de 300 m <sup>2</sup> ,

Des dispositifs permettant le stationnement des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, deux roues notamment, devront être prévus dans les aires de stationnements.

Dans la marge de recul définie au plan, les aires de stationnement ne peuvent excéder une surface de 50%.

Une aire de stationnement des véhicules en attente de chargement ou de déchargement devra être obligatoirement créée au sein de l'unité foncière. Les dits véhicules ne pourront stationner sur les voies publiques.

**Dans le secteur 2AU :**

Sans objet.

**ARTICLE AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dispositions générales :**

### **Dans l'ensemble du secteur 1AU :**

Les espaces libres devront être végétalisés.

Pour les espaces non bâtis pouvant être usités par des véhicules motorisés, il doit être prévu un aménagement par un revêtement perméable, quelle que soit la taille de la parcelle, et afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de barrière filtrante qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

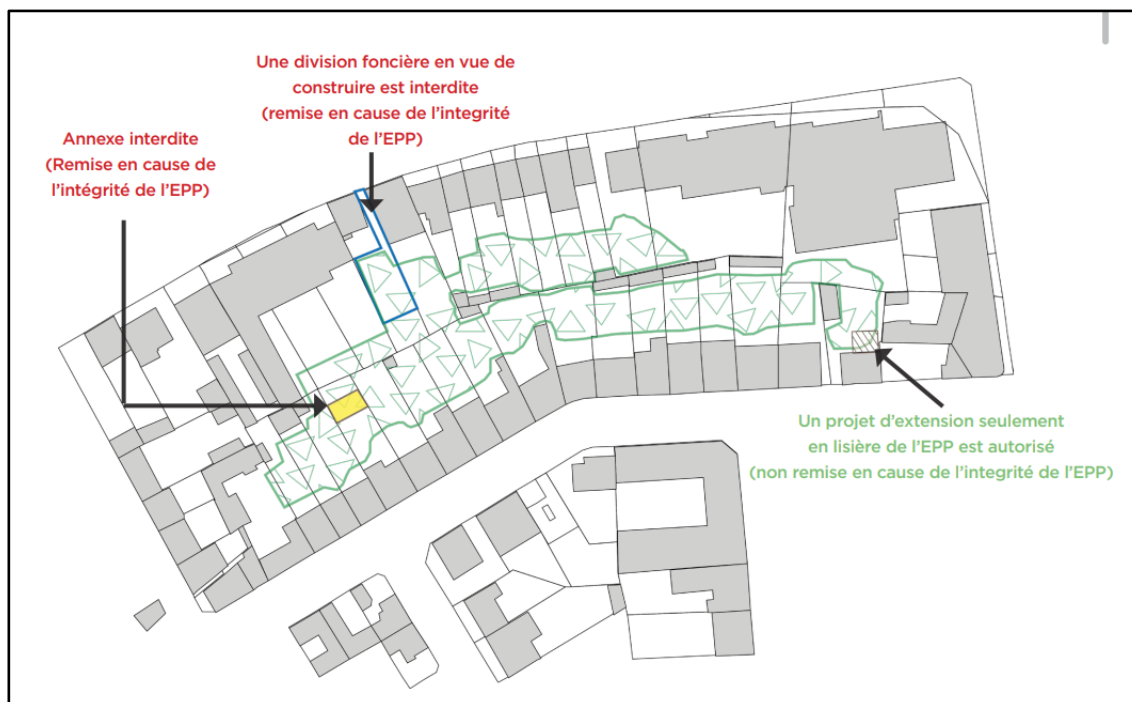
### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPP) (L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Aucune construction n'est autorisée à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou des clôtures sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portent pas atteinte à leur intégrité.

Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain.



#### **En secteur 1AUc :**

La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à :

- Si la surface du terrain est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> : **30%** de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> : **40%** de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> : **50%** de la surface du terrain,

Pour les lotissements créant plus de 10 lots, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

#### **En secteur 1AUe :**

La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à : **30 %** de la surface du terrain.

Tout espace libre doit être aménagé avec des plantations arbustives et arbres à hautes tiges à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement automobile.

Il est fait obligation de concevoir un aménagement paysager aux abords des constructions afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage environnant par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et de stockage devront recevoir un traitement paysager visant à limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies doivent être obligatoirement traitées en priorité en espaces verts.

Les aires de stockage sont interdites en façade sur la rue principale.

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par des plantations d'essences locales.

**Disposition particulière :**

Les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.

**Dans le secteur 2AU :**

Sans objet

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone naturelle, dite zone « N » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **Déclinaison en secteurs**

- **Nh** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écarts.

Objectifs : autoriser uniquement une évolution du bâti existant, sans création de logements supplémentaires.

Sites concernés : Les terres de Couet, Beauregard, Montcorneau, l'Enclos de la Véranda, la Boutrolle, Crécy, Le Moulin de Préau, Le Moulin de la Brune

- **Nhc** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme de hameaux ou d'écarts présentant des potentiels de densification.

Objectifs : autoriser une densification ponctuelle des hameaux uniquement à l'intérieur des « périmètres bâtis constitués », sous réserve d'une capacité des réseaux divers, équipements et services publics à satisfaire les nouveaux besoins prévisibles.

Hameaux concernés : Les Gaillards, La Gueucherolle, Crécy/La Boutrolle.

- **Nj** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme de jardins familiaux ou ouvriers.

Objectifs : protéger le caractère paysager et patrimonial de ces jardins.

Sites concernés : Les marais de la Belle Fontaine et de Saint Jean, Les marais de Trécy le Haut, les prés de Crécy.

- **NI** : réservé aux parties de la zone naturelle accueillant des activités de sports et de loisirs.

Objectifs : préserver les activités en place.

Sites concernés : Les trous de Laveau, Le Pacage de Beauregard, La Mârie, Les Pétées.

- **Ns** : réservé aux parties de la zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol  
Site concerné : Les Pétées

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les sous-secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un sous-secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des sous-secteur(s) concerné(s).

La restauration des bâtiments en ruine, légalement implantées à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leur changement de destination, sous réserve qu'il reste l'essentiel des murs porteurs,

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception de :

- celles liées à l'exploitation forestière,
- celles limitativement admises sous conditions au sein de l'article 2,
- **hors secteurs Ns : les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou flottant.**

### ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Rappel : Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

**Sont autorisées en zone N :**

Les carrières après étude d'impact, et sous réserve :

- de la préexistence d'infrastructures routières adaptées au trafic pouvant être généré par l'activité,
- de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gisement nécessaire à l'activité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place dans une autre zone, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones pouvant être concernées par des débordements de nappe phréatique.

**En secteur Nh sont autorisés :**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes légalement implantées à la date d'application du présent PLU si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale,

- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.

Les annexes nécessaires aux constructions existantes, et légalement implantées à la date d'application du PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes par construction principale et par unité foncière, dont un pourra présenter une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des constructions existantes, légalement implantées à la date d'application du présent PLU, sous réserve de respecter l'une des deux conditions énumérées ci-après :

- l'opération vise à sauvegarder un patrimoine architectural de qualité,
- le changement de destination, compatible avec le voisinage d'habitat, est destiné à l'habitation, l'hébergement, ou toutes activités touristiques, de loisirs, ou de diversification d'une activité agricole voisine, compatible avec le site et ses occupations.

#### **En secteur Nhc sont autorisés :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non nuisantes, et dans le respect pour ces dernières, des conditions suivantes :

- qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitat,
- et sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement ou la capacité des réseaux, équipements et services publics existants.

Les annexes nécessaires aux constructions existantes, et légalement implantées à la date d'application du PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes par construction principale et par unité foncière, dont un pourra présenter une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des constructions existantes, légalement implantées à la date d'application du présent PLU, sous réserve de respecter l'une des deux conditions énumérées ci-après

- l'opération vise à sauvegarder un patrimoine architectural de qualité,
- le changement de destination, compatible avec le voisinage d'habitat, est destiné à l'habitation, d'hébergements touristiques ou de loisirs, à des activités non nuisantes.

#### **En secteur Nj, sont autorisés :**

Les abris légers de jardins avec ou sans fondation.

#### **En secteur NI, sont autorisés :**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, légalement implantées sous réserve de ne pas excéder 60 % de l'emprise au sol de la construction originelle.

Les constructions à usage sportif ou de loisirs dans la limite de 60 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Les annexes aux constructions à usage sportif ou de loisirs.

Les aires d'accueil touristique pouvant héberger des camping-cars.

#### **En secteur Ns, sont autorisés :**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, à condition de

- Respecter la réglementation nationale de non-artificialisation du sol et de non consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers,
- Être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

#### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

L'emprise des accès et voiries ne pourra être inférieure à 6 mètres, excepté en secteur Nj où leur emprise devra être comprise entre 3 et 6 mètres.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Dans l'ensemble de la zone et des secteurs**, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés. Les renforcements éventuels de réseaux nécessités par un projet qui ne pourrait, pour des raisons techniques dûment justifiées, s'implanter dans un autre lieu, sont à la charge du pétitionnaire.

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si les caractéristiques de ce réseau sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, et ne doivent, en aucun cas être rejetés dans le réseau public.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.3 Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.4 Electricité – téléphone**

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres minimum pour les locaux techniques (poste de transformation...).

### **ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle des articles L.111.6 et L 111-7 du code de l'urbanisme.*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies départementales
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

### **Dans le secteur Ns :**

Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres minimum pour les locaux techniques (poste de transformation...).

## **ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 Hors secteur Ns**, l'implantation de toute construction ou extension par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- Soit à une distance de 4 mètres
- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit dans le prolongement des bâtiments existants.

**7.2** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

### **Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

## **ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur Nhc**, le coefficient d’emprise au sol est fixé à 10 % de la superficie du terrain d’assise de la construction.

## **ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Normes de hauteur :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Lorsque le faîtage ou l’égout du toit de la nouvelle construction s’aligne sur celui d’une construction voisine de plus grande hauteur.

### **Dans le secteur Ns :**

La hauteur maximum des installations de panneaux photovoltaïques est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteurs N, Nh, Nhc et Nl:**

#### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et annexes doivent respecter notamment les règles édictées ci-après et par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne pas 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s’adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

#### **11.2 Insertion**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s’adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci. La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.

#### **11.3 Constructions à usage d’activité, de services publics ou d’intérêt collectif.**

Les bardages métalliques sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.

Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s’apparenter à la teinte relevée sur les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées, si les porteurs de projets justifient d'impératifs techniques environnementaux.

Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

#### **11.4 Changement de destination et extensions des constructions existantes à usage d'habitation**

##### **11.4.1 Toitures et couvertures**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou en bac acier traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

##### **11.4.2 Façades**

Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).

Le blanc pur est interdit.

En cas d'enduits sains, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps. La couleur apposée sur les façades et pignons, devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

##### **11.4.3 Ouvertures**

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

Les ouvertures en façade sont à dominante verticale.

Le percement d'ouvertures nouvelles doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

##### **11.4.5 Menuiseries**

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

La couleur des menuiseries devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

#### **11.5 Constructions nouvelles, rénovations, aménagements**

##### **11.5.1 Toitures et couvertures**

Les toitures terrasses sont interdites. Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou en bac acier traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Sont interdits (hors abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>) :

- \* les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles,
- \* les tôles ondulées,
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les faîtières à emboîtements de type industriel,
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.



### **11.5.2 Façades**

Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées.

Les parements en pierre sont également autorisés

Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle ou synthétique. Dans ce cas, il convient d'éviter les couleurs trop vives et de rechercher l'harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel avoisinant.

Les matériaux de recouvrement sont admis (bardage, coffrages, etc.), sous réserve qu'ils soient en bois.

Le blanc pur est interdit.

En cas d'enduits sains, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps. La couleur apposée sur les façades et pignons, devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

### **11.5.3 Ouvertures**

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

Les ouvertures sont à dominante verticale.

### **11.5.4 Menuiseries**

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

### **11.6 Annexes**

Non règlementé

### **11.7 Éléments techniques**

Les citernes à gaz ou à fioul ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées par le biais de plantations.

### **11.8 Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures :

- Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures voisines existantes.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 m et elles sont posées à 30 centimètres au-dessus du niveau du sol. La hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres maximum pour les élevages équin, pour la protection des régénérations forestières, pour les jardins ouverts au public ou si les clôtures sont nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.

- Les blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, sont intégrés, sous réserve des possibilités techniques aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

- Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).
- En cas de clôtures végétales, les haies monospécifiques sont proscrites et doivent impérativement associer plusieurs essences végétales locales.

#### **En secteur Nj :**

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels bardés de bois, ou en bois brut, recouvert d'une lasure transparente et mate.

L'usage des tôles, des agglomérés et des contreplaqués est interdit pour les toitures.

Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

#### **En secteur Ns :**

Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;

Des nichoirs pour favoriser l'accueil des chauves-souris et des oiseaux sur le site, devront être installés sur les bâtiments techniques.

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Il doit être prévu un passage de dimension ~~20 x 20~~ 15 x 15 cm minimum, par section de 25 mètres linéaires de clôture.

Le choix technique permettant le passage de la faune sera défini en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le site.

### **ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions et installations.

### **ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces libres**

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

#### **13.2 Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;

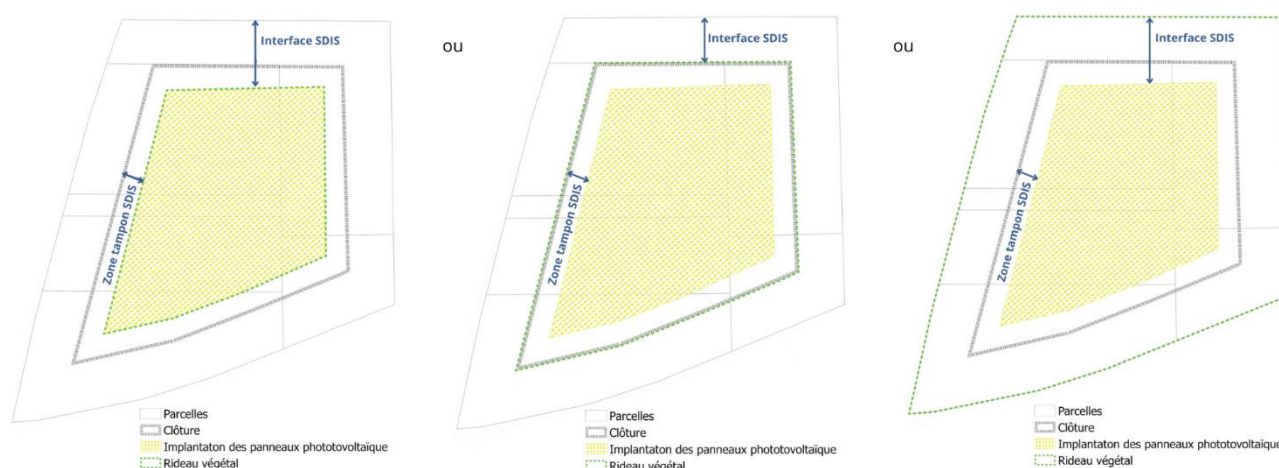
- Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.
- Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

### 13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Dans le secteur Ns :

- Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées et complétées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
- En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal de minimum 3 mètres de largeur sur les pourtour du projet.
- La lisière végétale devra être composée d'essences arbustives et d'arbres de haute tige.
- Les implantations devront être en cohérence avec les prescriptions du SDIS du Cher (le positionnement de la haie conditionne l'interface tampon du SDIS à respecter). Plusieurs positionnements sont possibles :



- Des aménagements pour la biodiversité doivent être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation sous les panneaux...).
- La plantation de 100 m<sup>2</sup> de bosquet dans le périmètre du projet est exigée par tranche de 10 ha (incluant la végétation existante à conserver ou à planter).
- Au minimum, 5 % de la surface du terrain concerné par le projet devra faire l'objet de nouvelles plantations (haies, alignements d'arbres...).
- Ces plantations pourront se répartir : sur la périphérie du parc photovoltaïque, le long des voies intérieures ou sous forme d'îlots de biodiversité d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> chacun, répartis à l'intérieur du site.
- Ces surfaces de plantations s'ajoutent aux éventuelles mesures d'évitement ou de compensation définies par l'étude d'impact relative au projet.
- La largeur minimale des surfaces de plantation est fixée à 3 mètres et seront obligatoirement composées de plusieurs strates de végétaux (herbacée, arbustives et arborescente). Un arbre de haute tige devra être planté au moins tous les 20 mètres.
- Les essences choisies devront être adaptées au climat local. La palette végétale retenue devra être composée d'au moins 8 essences différentes.
- Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, dite zone « A », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

#### Déclinaison en secteur

- **Ax** : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'application du présent PLU, possédant des bâtiments agricoles d'une qualité représentative du patrimoine rural local, et dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions. Une activité touristique, pédagogique, culturelle ou de loisirs en lien avec l'activité agricole ou ne la compromettant pas, pourra y être autorisée.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'aux occupations et utilisations des sols admises en secteur Ax.

Les installations de panneaux photovoltaïques ~~au sol ou~~ sur des constructions irrégulières.

En zone inondable : Les installations de panneaux photovoltaïques au sol.

#### ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Rappel : Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yèvre Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.*

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à caractère fonctionnel, liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (projets portés par les chefs d'exploitation ou associés exploitants), sous réserve d'une implantation de ce logement dans un rayon de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants à la date d'application du PLU.
- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol nécessaire à l'exploitation agricole au titre des articles L.111-27 à L.111-34 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.314-36 du Code de l'Énergie.

Une distance supérieure peut être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.

- Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole ;
- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés et nécessaires à l'activité agricole et/ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ceci sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.
- Les nouvelles exploitations ainsi que les bâtiments isolés à caractère fonctionnel nécessaires à la production agricole, à condition que les constructions se situent à plus de 100 mètres de toute limite de zone constructible [zone urbaine (U), à urbaniser (AU), ou zone habitée admettant une densification de l'enveloppe urbaine existante (Nh)].
- Le changement de destination des éléments bâtis inclus en secteur Ax, sous réserve, pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un siège d'exploitation en activité :
  - que le changement de destination vise une construction présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain,
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité et l'exploitation agricole,
  - que les réseaux suffisants soient préexistants au droit de la parcelle concernée par le projet, ou que les extensions et renforcements soient supportés par le porteur de projet,
  - et que ce changement de destination vise à accueillir le logement de l'exploitant ou une activité touristique, pédagogique, culturelle ou de loisirs.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes.
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général, à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics, à des bassins de régulation ou rétention d'eaux pluviales.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et paysages.
- Les constructions de toutes natures, installations, dépôts et ouvrages, nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les carrières après étude d'impact, et sous réserve :
  - de la préexistence d'infrastructures routières adaptées au trafic pouvant être généré par l'activité,
  - de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gisement nécessaire à l'activité.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

#### 3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieure à 6 mètres.

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Pour les installations agrivoltaïques, les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.

#### **ARTICLE A.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Dans l'ensemble de la zone et du secteur, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés.

Les renforcements éventuels de réseaux nécessités par un projet qui ne pourrait, pour des raisons techniques dûment justifiées, s'implanter dans un autre lieu, sont à la charge du pétitionnaire.

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si les caractéristiques de ce réseau sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2 Assainissement**

###### **4.2.1 Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, et ne doivent, en aucun cas être rejetés dans le réseau public.

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

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.3 Défense incendie**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

#### **4.4 Electricité – téléphone**

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

### **ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle des articles L.111.6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.*

*Nota : reprise partielle de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies départementales
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
- la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale,
- les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.



## **ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :**

- Soit à une distance de 4 mètres pour la maison d'habitation nécessaire à l'exploitation ;
- Soit à une distance de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricoles ;
- Soit à une distance minimale de 30 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones Ua, Ub, Nh, Nhc, NI, 1AUc, 2AU et 2AUc pour les installations agrivoltaïques.
- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit dans le prolongement des bâtiments existants.

### **7.2 Implantation des extensions par rapport aux limites séparatives :**

L'extension des constructions existantes ne doit pas tendre à diminuer la marge de recul de 4 mètres imposée au 7.1.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant, légalement édifié à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé au 7.1 (implantation dans la bande des 4 mètres), l'extension est autorisée sur les largeurs du bâtiment ou sur la façade arrière.

L'extension d'une construction par élévation est autorisée (étage).

### **7.3 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :**

- 50 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

### **7.4 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :**

- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

## **ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, éléments techniques compris, ne doit pas excéder **15 mètres** au faitage ou à l'acrotère.

Pour les constructions à usage d'activité agricole (hors habitation) : la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

La hauteur minimale des panneaux photovoltaïques est fixée à 1,5 mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des caractéristiques de l'activité agricole.

## **ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et annexes doivent respecter notamment les règles édictées ci-après et par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne pas 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 constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s'adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

### **11.2 Insertion**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.

### **11.3 Constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.**

Les bardages métalliques sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.

Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées si les porteurs de projets justifient d'impératifs techniques environnementaux.

Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

### **11.4 Changement de destination et extensions des constructions existantes à usage d'habitation**

#### **11.4.1 Toitures et couvertures**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou en bac acier traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

#### **11.4.2 Façades**

Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

En cas d'enduits sains, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps. La couleur apposée sur les façades et pignons, devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

Le blanc pur est interdit.

#### **11.4.3 Ouvertures**

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

Les ouvertures en façade sont à dominante verticale.

Le percement d'ouvertures nouvelles doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### **11.4.4 Menuiseries**

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

La couleur des menuiseries devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

### **11.5 Constructions nouvelles, rénovations, aménagements autres que les bâtiments agricoles.**

#### **11.5.1 Toitures et couvertures**

Les toitures terrasses sont interdites. Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles, en ardoise ou en bac acier traité afin de masquer leur aspect galvanisé.

Sont interdits (hors abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>) :

- \* les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles,
- \* les tôles ondulées,
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les faîtières à emboîtements de type industriel,
- \* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

#### **11.5.2 Façades**

Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées.

Les parements en pierre sont également autorisés.

Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle ou synthétique. Dans ce cas, il convient d'éviter les couleurs trop vives et de rechercher l'harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel avoisinant.

Les matériaux de recouvrement sont admis (bardages, coffrages, etc.), sous réserve qu'ils soient en bois.

Les équipements techniques obligatoirement fixés sur les façades ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.

Le blanc pur est interdit.

En cas d'enduits sains, il est admis un ravalement par application d'une peinture assurant une bonne tenue et une longévité dans le temps. La couleur apposée sur les façades et pignons, devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

#### **11.5.3 Ouvertures**

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

Les ouvertures sont à dominante verticale.

#### **11.5.4 Menuiseries**

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade.

### **11.6 Les bâtiments agricoles**

La construction, l'extension et la réhabilitation de bâtiments d'exploitation agricole doit s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel il s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilité paysagère). Les constructions devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- Utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- Minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux sombres et mats,
- Opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

#### **11.6.1 Toitures et couvertures**

La tôle plastique transparente est à utiliser dans une proportion de 5% maximum afin d'éviter l'effet de serre. Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

#### **11.6.2 Façades**

Non règlementé.

#### **11.6.3 Ouvertures**

Non règlementé.

#### **11.7 Annexes**

Non règlementé

#### **11.8 Éléments techniques**

Les citernes à gaz ou à fioul ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées par le biais de plantations.

#### **11.9 Installations agrivoltaïques**

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Des nichoirs pour favoriser l'accueil des chauves-souris et des oiseaux sur le site, devront être installés sur les bâtiments techniques.

#### **11.109 Clôtures**

##### **11.109.1 Dispositions générales**

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures :

- Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures voisines existantes.
- Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 1 mètre.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, sont intégrés, sous réserve des possibilités techniques, aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

- Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).
- En cas de clôtures végétales, les haies monospécifiques sont proscrites et doivent impérativement associer plusieurs essences végétales locales.

#### **11.10.2 Dispositions générales**

- Les clôtures devront être perméables à la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité). Il doit être prévu un passage de dimension 20 x 20 cm 15 x 15 cm minimum, par section de 25 mètres linéaires de clôture.
- Le choix technique permettant le passage de la faune sera défini en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le site.

### **ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

### **ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces libres**

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

#### **13.2 Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

Pour les constructions à usage agricole :

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement cette prescription, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express de la mairie.

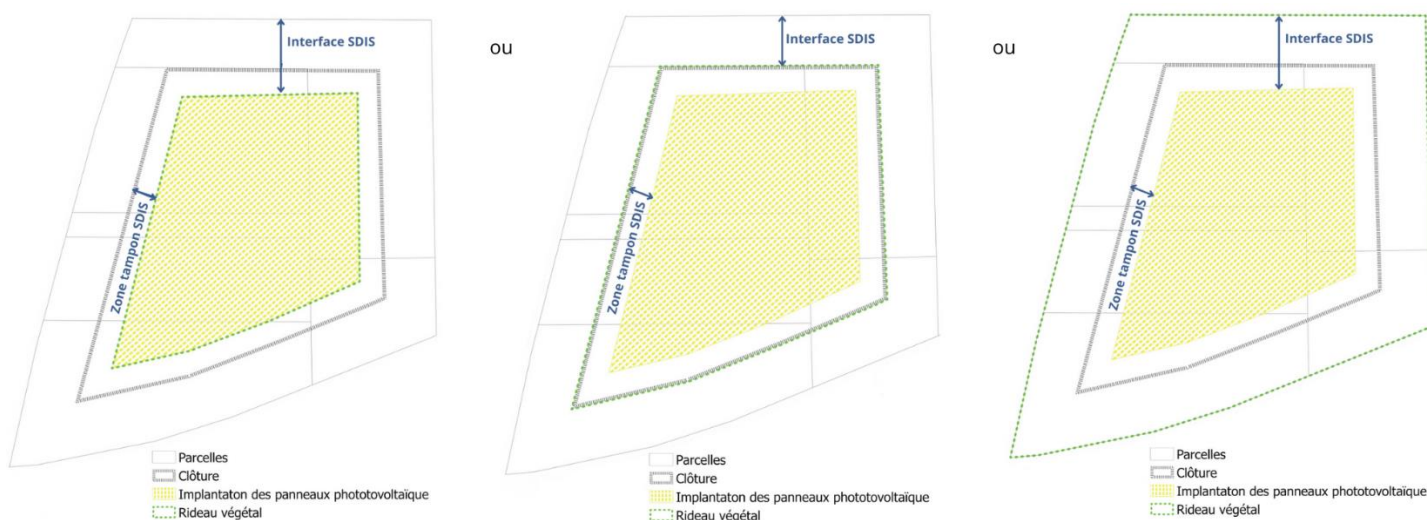
#### **13.3 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 13.4 – Installations agrivoltaïques

#### Projet de minimum 1 hectare :

- Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées et complétées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
- En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal de minimum 3 mètres de largeur sur le pourtour du projet.
- La lisière végétale devra être composée d'essences arbustives et d'arbres de haute tige.
- Les implantations devront être en cohérence avec les prescriptions du SDIS du Cher (le positionnement de la haie conditionne l'interface tampon du SDIS à respecter). Plusieurs positionnements sont possibles :



- Des aménagements pour la biodiversité doivent être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation sous les panneaux...).
- La plantation de 100 m<sup>2</sup> de bosquet dans le périmètre du projet est exigée par tranche de 10 ha (incluant la végétation existante à conserver ou à planter).

Projet de moins de 1 hectare : minimum 1 % de la surface doit être en « trame verte »

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

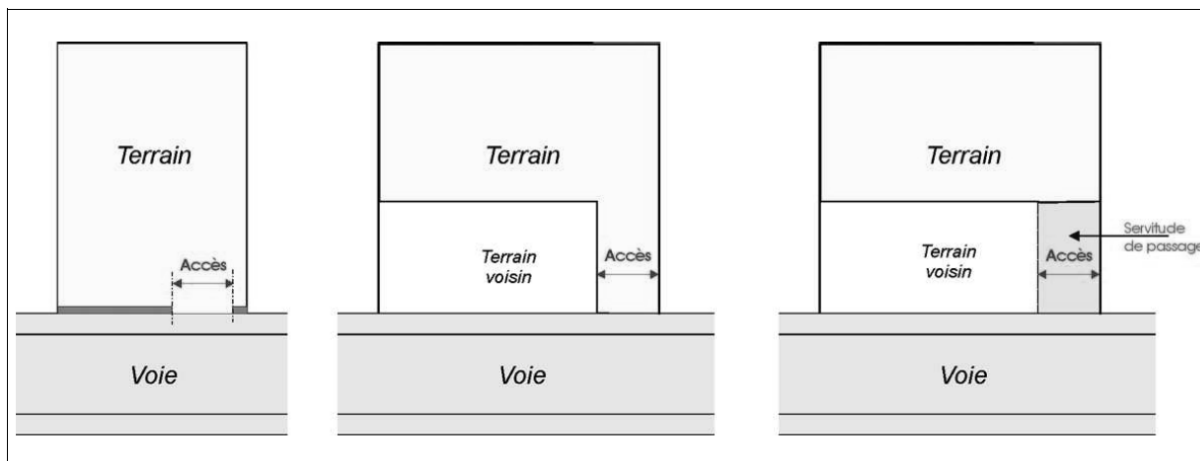
Sans objet

## LEXIQUE

### Accès

L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



### Alignement (construction implantée à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (sauf voie piétonne ou cyclable d'une largeur inférieure à 2 mètres, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, il est possible de choisir l'alignement sur une ou plusieurs voies.



### Annexe

Sont considérés comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers, piscines...).

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Elles doivent être implantées selon un éloignement restreint vis-à-vis des autres constructions afin de marquer un lien d'usage.

**En zones Ua, Ub, AU, et en zones A et N en lien avec les logements existants,** les annexes sont limitées à une hauteur de 3,5 m et/ou à une emprise au sol de **50 m<sup>2</sup>**. Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général **des constructions principales**.

On distingue les annexes des abris de jardins.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne en sol ou en sous-sol, comportant ou non des fondations.

### **Construction principale**

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une hauteur et/ou une emprise au sol supérieures à celles des annexes.

### **Emprise au sol**

Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- des oriel : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m
- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de **60 cm de haut**, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m<sup>2</sup>**, les rampes d'accès de parkings collectifs.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement, ni les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R.420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

### **Emprise publique (ouverte au public)**

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, ouverts à la libre circulation du public.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit être accolée à la construction existante.



## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

## Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

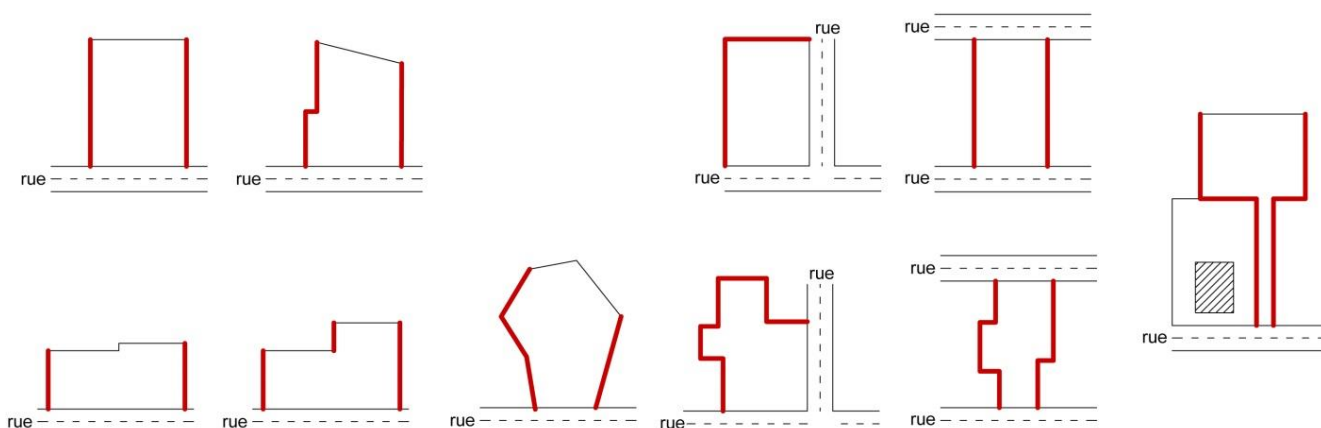
## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Toute limite autre que l'alignement est considérée comme une limite séparative.

On distingue dans certains cas les limites séparatives latérales (en **rouge** sur les schémas ci-après) des limites séparatives de fond de terrain.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements. Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



## Lotissement

Un lotissement est constitué par la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les espaces communs (voies de desserte, équipements techniques, espaces verts, stationnements visiteurs...)

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs

et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

### Place de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes par place :

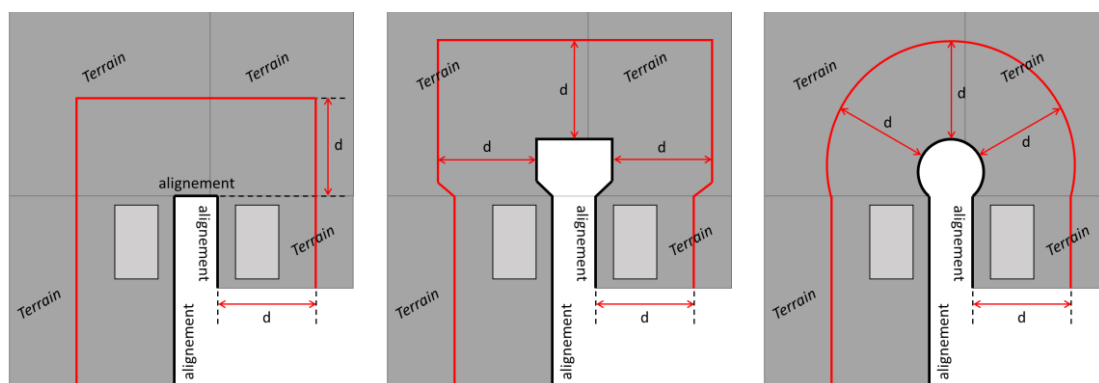
- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m si nécessaire.

### Recul (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies en impasse, la distance à l'alignement est mesurée comme schématisé ci-après.



### Retrait (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre une construction et les limites séparatives du terrain support de la construction.

### Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Surface de vente**

La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997). Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

Les seuils de surface de vente définis dans le présent règlement s'appliquent à la surface de vente d'un commerce isolé, mais également à la surface de vente cumulée de plusieurs commerces, lorsque ceux-ci appartiennent à un ensemble commercial.

Les magasins d'un ensemble commercial répondent aux critères définis par l'article L.752-3 du Code du commerce :

- Situés sur un même site
- Vérifient l'un des critères suivants :
  - Soit ont été conçus dans le cadre de la même opération d'aménagement (ZAC, PA...)
  - Soit bénéficient d'aménagements communs (accès, parkings...)
  - Soit font l'objet d'une gestion commune (même centrale d'achat, même service de comptabilité...)
  - Soit sont réunis par une structure juridique commune (filiales, franchises...)

### **Surfaces semi-perméables**

Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale. (exemples : surface en gravier ou en grave, revêtement en enrobé drainant, toiture végétalisée, platelage bois...).

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Voies**

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation publique, qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

Les voies peuvent être également uniquement ouvertes à la circulation des piétons et/ou des cycles.

