



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 27 juin 2024 16h30

Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de Bourges

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusé(s) sans pouvoir	Absent(s)	Pouvoir(s)	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	46	7	2	15	21 juin 2024	21 juin 2024

**Présents** : Irène FELIX, Yann GALUT, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Gérard SANTOSUOSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernadette GONIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Alain MAZÉ, Denis POYET, Evelyne SEGUIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Céline MADROLLES, Catharine MENGUY, Alex CHARPENTIER, France LABRO, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Corinne TRUSSARDI, Jean-Pierre PIERRON, Sakina ROBINSON, Mustapha MOUSALLI, Joël ALLAIN, Régis MAUTRE, Jean-Marc BARDI, Philippe MERCIER, Alexia FRANQUES, Martial REBEYROL, Elisabeth POL, Valérie CHANTEFORT, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Eric LE PAVOUX, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

**Excusé(s)** : Stéphane GARCIA, Stéphane HAMELIN, Justine SINGEOT, Valérie CHAPAT, Dominique GILLET, Pierre GUILLET, Mélanie CELEGATO

**Absent(s)** : Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE

**Excusé(s) avec pouvoir** :

Bernard DUPERAT donne pouvoir à Jean-Marie VOLLOT  
Corinne LEFEBVRE donne pouvoir à Evelyne SEGUIN  
Constance BONDUELLE donne pouvoir à Olivier CABRERA  
Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Sakina ROBINSON  
Magali BESSARD donne pouvoir à Frédérique SOULAT  
Yannick BEDIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI  
Hugo LEFELLE donne pouvoir à Céline MADROLLES  
Renaud METTRE donne pouvoir à Irène FELIX  
Nadia NEZLIQUI donne pouvoir à Joël ALLAIN  
Marie-Hélène BIGUIER donne pouvoir à Catherine PALLOT  
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Philippe MERCIER  
Marcella MICHEL donne pouvoir à Alexia FRANQUES  
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Elisabeth POL  
Urban NTARUNDENGA donne pouvoir à Richard BOUDET  
Gaëlle FLEURIER-LEFORT donne pouvoir à Marie-Christine BAUDOUIN

**Secrétaire de séance** : Marc STOQUERT Membre du Bureau

**Président de séance** : Irène FELIX Présidente de Bourges Plus

- AC\_DEL2024\_089 -

**Approbation de la modification de droit commun n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre**

**Rapporteur** : Denis POYET

Le Conseil Communautaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mehun-sur-Yèvre du 7 octobre 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune et ses modifications successives approuvées les 28 février 2011, 2 décembre 2013 et 15 juin 2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-1-1275 du 3 décembre 2015 portant extension des compétences de la communauté d'agglomération de Bourges Plus ;

Vu l'arrêté n° 9 de prescription de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme du 9 février 2023 ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale qui ne soumet pas à autorisation environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre en date du 11 août 2023 ;

Vu l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre Cher du 29 août 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers du 28 septembre 2023 ;

Vu l'avis émis par le conseil municipal de Mehun-sur-Yèvre lors de sa séance du 9 octobre 2023 ;

Vu l'avis favorable sans réserve du syndicat Agglobus lors de sa séance du 16 octobre 2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de l'Etat du 20 octobre 2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la Chambre d'Agriculture du Cher du 27 octobre 2023 ;

Vu l'arrêté n° 33 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme du 19 septembre 2023 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 10 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 5 juin 2024 ;

Considérant ce qui suit :

La commune de Mehun-sur-Yèvre n'a pas pu être intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération du fait de son intégration au périmètre intercommunal en 2019 soit après les débats sur le projet d'aménagement et de développement durables.

A la suite de l'approbation du PLUI, l'agglomération, en accord avec la commune, a prescrit la modification de son plan local d'urbanisme approuvé en 2010 afin de pouvoir l'actualiser au regard des différentes évolutions réglementaires, de sa nécessaire mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère, et d'un besoin de simplification de l'écriture réglementaire du document.

Une phase de concertation avec la population a été organisée entre le 23 mai et le 23 juin 2023 qui a permis de faire connaître les enjeux de cette modification et aux particuliers d'exprimer leurs remarques et observations sur les évolutions envisagées.

A l'issue de cette phase, le dossier de modification a été adressé à la mission régionale de l'autorité environnementale et aux personnes publiques qui ont toutes formulées un avis favorable sous réserve de prise en compte de leurs observations.

Enfin la population a été invitée à s'exprimer sur le projet de modification à l'occasion d'une enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre au 17 novembre 2023.

Seize demandes ont été formulées lors de l'enquête publique.

En réponse aux inquiétudes exprimées par certains riverains de zones d'urbanisation futures, la modification du Plan Local d'Urbanisme vient limiter le potentiel de densification de ces zones par la réduction de la surface des zones Au et les orientations d'aménagement et de programmation encadrent leur développement afin de sécuriser les déplacements.

Une suite favorable a été donnée à une demande de modification du périmètre de sauvegarde du commerce. De même les modalités de prise en considération de la zone de feu de l'entreprise DS Smith ont été mieux définies.

Deux demandes n'ont pu recevoir une suite favorable, la première a trait à un reclassement d'une zone agricole en terrains constructibles. Ce changement ne peut intervenir que lors de l'engagement de procédure de révision du document d'urbanisme.

De même une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2Au n'a pu recevoir une suite favorable puisque cette dernière a été créée par le Plan Local d'Urbanisme en 2010 soit depuis plus de neuf ans. Or l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme prescrit, qu'au-delà de neuf années, cette ouverture doit être autorisée par une autre procédure.

Le commissaire enquêteur dans son rapport a acté les réponses de la collectivité et a donné un avis favorable à la modification.

L'ensemble des observations et remarques émises sur le dossier est synthétisé dans le tableau joint en annexe.

L'écriture graphique des orientations d'aménagement et de programmation a été retravaillée.  
Le règlement a lui aussi fait l'objet de quelques ajustements afin d'en améliorer la lisibilité et son application.

Considérant que le dossier de PLUI tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

Conformément aux articles R 153-21 et R 153-22 du code de l'urbanisme :

- Cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'agglomération et à la commune de Mehun-sur-Yèvre ;
- Une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Cette délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs ;
- Elle sera publiée sur le site Geoportail de l'urbanisme.

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré,

#### DECIDE

1. d'approuver le dossier de modification de droit commun du PLU de Mehun-sur-Yèvre ;
2. d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la finalisation de la procédure ;

**Adopté à l'unanimité**

**Secrétaire de séance**

  
**Marc STOQUERT**  
Membre du Bureau

**Pour la Présidente et par  
délégation,  
Le Vice-Président délégué à  
l'Aménagement de l'espace et à  
l'Urbanisme intercommunal**



  
**Denis POYET**

*La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa transmission aux services de l'État et de sa notification ou de sa diffusion sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Bourges.*

Diffusion sur le site internet  
de la Communauté d'Agglomération le

**18 JUL. 2024**

Vu pour être annexé à la délibération n° 089  
du Conseil Communautaire en date  
du

27 JUIN 2024



Pour la Présidente et par délégation,  
Le Vice-Président,

Denis POYET

Envoyé en préfecture le 18/07/2024  
Reçu en préfecture le 18/07/2024  
Publié le  
ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	DEMANDEUR	SUPERFICIE
1	Création d'une voie de desserte	Commune	968 m <sup>2</sup>
2	Elargissement du Chemin existant	Commune	3 266 m <sup>2</sup>
3	Extension du cimetière	Commune	11 730 m <sup>2</sup>
4	Extension du jardin public du duc de Berry	Commune	17 787 m <sup>2</sup>
5	Création d'un chemin piétonnier	Commune	667 m <sup>2</sup>
6	Création d'un parc paysager de loisirs de plein-air	Commune	94 901 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie de desserte	Commune	1 368 m <sup>2</sup>
8	Création d'une voie de desserte	Commune	631 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie de desserte	Commune	1 120 m <sup>2</sup>
10	Création d'une voie de desserte	Commune	431 m <sup>2</sup>
11	Création d'une voie de desserte	Commune	979 m <sup>2</sup>
12	Création d'une voie de desserte	Commune	615 m <sup>2</sup>
13	Elargissement du chemin vicinal	Commune	702 m <sup>2</sup>
14	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 071 m <sup>2</sup>
15	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 198 m <sup>2</sup>
16	Création d'un parc public paysager	Commune	10 140 m <sup>2</sup>
17	Création d'une voie de desserte	Commune	3 318 m <sup>2</sup>
18	Création d'une voie de desserte	Commune	4 404 m <sup>2</sup>
19	Création d'une voie de desserte	Commune	3 301 m <sup>2</sup>
20	Création d'une voie de desserte	Commune	774 m <sup>2</sup>
21	Création d'une voie de desserte	Commune	480 m <sup>2</sup>

Modification de Droit commun n°1 27 juin 2024



Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

S<sup>2</sup>LOW



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEHUN-SUR-YEVRE

### Projet de modification de droit commun (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)

\*\*\*\*\*

### Rapport de présentation des modifications Dossier approbation

\*\*\*\*\*

Vu pour être annexé à la délibération n° 089  
du Conseil Communautaire en date  
du

27 JUIN 2024



Pour la Présidente et par délégation,  
Le Vice-Président,

Denis FOYET

Direction Générale Adjointe Dynamiques Territoriales, Attractivité, Développement  
Direction Urbanisme / Planification



## **SOMMAIRE**

---

### **CONTEXTE ET PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – page 3**

#### **1) LA RECOMPOSITION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

- a. Les secteurs d'urbanisation prioritaire : Barmont et Trécy-le-Haut.
- b. Les zones urbaines de projet : Le Gué Marin et L'Orme Rouge.
- c. Les zones à potentiel d'urbanisation future : Les Aillis et la Belle Croix.
- d. La redéfinition des orientations d'aménagement et de programmation.
- e. Le reclassement des secteurs « 2 AU », non urbanisés.

#### **2) LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE**

- a. La création de linéaires commerciaux
- b. La protection du patrimoine vert et des espaces écologiques
- c. Le classement des terrains d'intérêt collectif en zone UI
- d. La création de secteurs dédiés aux projets photovoltaïques
- e. Les modifications ponctuelles du zonage

#### **3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT**

- a. Généralités
- b. La destination des constructions et l'usage des sols
- c. Les accès et les réseaux
- d. L'implantation et la volumétrie des constructions
- e. L'aspect extérieur des constructions et des clôtures
- f. L'aménagement des espaces extérieurs : stationnements et espaces verts

#### **4) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU**

- a. La mise à jour des emplacements réservés
- b. La suppression d'une servitude d'utilité publique PT2

### **ANNEXES**

- Annexe 1 : pièces graphiques
- Annexe 2 : cahier des orientations d'aménagement et de programmation
- Annexe 3 : règlement écrit
- Annexe 4 : liste des emplacements réservés

## **- Annexe 5 : étude de Nature 18 sur les trames vertes** **CONTEXTE ET PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN** **LOCAL D'URBANISME**

Le Plan local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2010. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée en date du 20 décembre 2010 puis le 28 février 2011, d'une révision allégée en date du 2 décembre 2013 et enfin d'une troisième modification simplifiée en date du 15 juin 2015.

En 2016, la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a procédé à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les 16 communes qui la composent. L'intégration de Mehun-sur-Yèvre dans l'Agglomération de Bourges Plus en 2019 n'a pas permis son rattachement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration.

Dans l'attente de la prescription d'une prochaine révision générale du P.L.U.I. à laquelle le territoire de la commune de Mehun-sur-Yèvre sera rattachée, une procédure de modification du PLU communal a été prescrite le 9 février 2023.

Cette modification est apparue nécessaire pour adapter ce document stratégique aux évolutions réglementaires (évolutions socio-économiques, climatiques, des normes de construction...) et aux projets de développement communal, répondre au besoin de logements sociaux, protéger le commerce du centre-ville et le patrimoine vert et actualiser la réglementation du document.

L'accélération des mesures visant à la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles conduit à un besoin de réexamen des secteurs de développement urbain.

\*\*\*

Les modifications envisagées entrent dans le cadre de la procédure dite « de droit commun » au sens de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cette modification, soumise à enquête publique, est susceptible :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de réduire les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Néanmoins, les espaces actuels classés en zones naturelles et agricoles ne sont pas affectés par la modification tout comme les éléments de protection patrimoniale ou naturelle.

Aussi, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas remises en cause.

Le public a été associé à ce projet de modification durant la période de concertation qui s'est déroulée du 22 mai 2023 au 23 juin 2023.

\*\*\*\*\*

## 1) LA RECOMPOSITION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre en 2010, tous les objectifs de production de nouveaux logements et d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas été atteints et plusieurs lois sont venues encadrer les principes d'ouverture à l'urbanisation (de la loi Grenelle 2 à la loi Climat et Résilience).

Un besoin de réexamen des secteurs de développement urbain est nécessaire au regard du rythme de consommation foncière sur des terres non artificialisées, constaté ces dernières années. Concernant le domaine de l'habitat, 16 hectares de surfaces ont été consommés depuis l'approbation du PLU en 2010\* alors que 40 hectares restent actuellement ouverts pour de l'urbanisation immédiate.

Les secteurs d'extension urbaine identifiés dans le PLU doivent donc faire l'objet d'un examen approfondi pour répondre aux enjeux actuels :

- Prioriser les zones à urbaniser en fonction de la maîtrise foncière des terrains, des bonnes conditions de desserte par les réseaux, de la faible valeur agronomique, écologique ou paysagère des sites et des zones sur lesquelles des projets ont été identifiés à court ou moyen terme,
- Dimensionner les zones à urbaniser par rapport aux besoins en logements de la commune. Le Plan Local de l'Habitat de Bourges Plus, pour lequel le PLU se doit d'être compatible, fixe un objectif de production de 18 logements neufs/an.
- Adapter la taille des terrains à urbaniser pour un aménagement plus économe de l'espace. Le Schéma de Cohérence Territoriale Avord Bourges Vierzon fixe une densité minimale de 20 logements / hectare pour les pôles de proximité dont fait partie Mehun-sur-Yèvre.

Il convient de passer en revue par ordre de priorité les différents secteurs d'urbanisation qui présentent un potentiel par rapport aux critères énumérés ci-dessus.

### a. Les secteurs d'urbanisation prioritaire : Barmont et Trécy-le-Haut.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre affiche comme deuxième « orientation d'urbanisme et d'aménagement » : « Réduire l'empreinte écologique du développement urbain, par une consommation raisonnée des espaces naturels (...) en privilégiant un renouvellement de la ville sur la ville ».

Aussi pour répondre à cet objectif deux secteurs ont été identifiés comme étant à reconquérir en priorité : « les cœurs d'îlots de Barmont et de Trécy-le-Haut ».

Cette priorisation n'a pas eu l'effet escompté puisque, ces secteurs, respectivement de 15,2 hectares et 6.7 hectares, ont été peu urbanisés depuis l'approbation du PLU en 2010. De fait, ils présentent une forte dureté foncière avec des parcelles en lanières et de nombreux propriétaires, des terrains en second rideau avec des problématiques d'accès, rendant complexe la concrétisation d'opérations immobilières. Dans le secteur des Sablons, les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Une redéfinition des périmètres, mieux ciblés et plus adaptés au développement communal est nécessaire. Dans cette mesure, les orientations d'aménagement s'y appliquant devront être redéfinies.

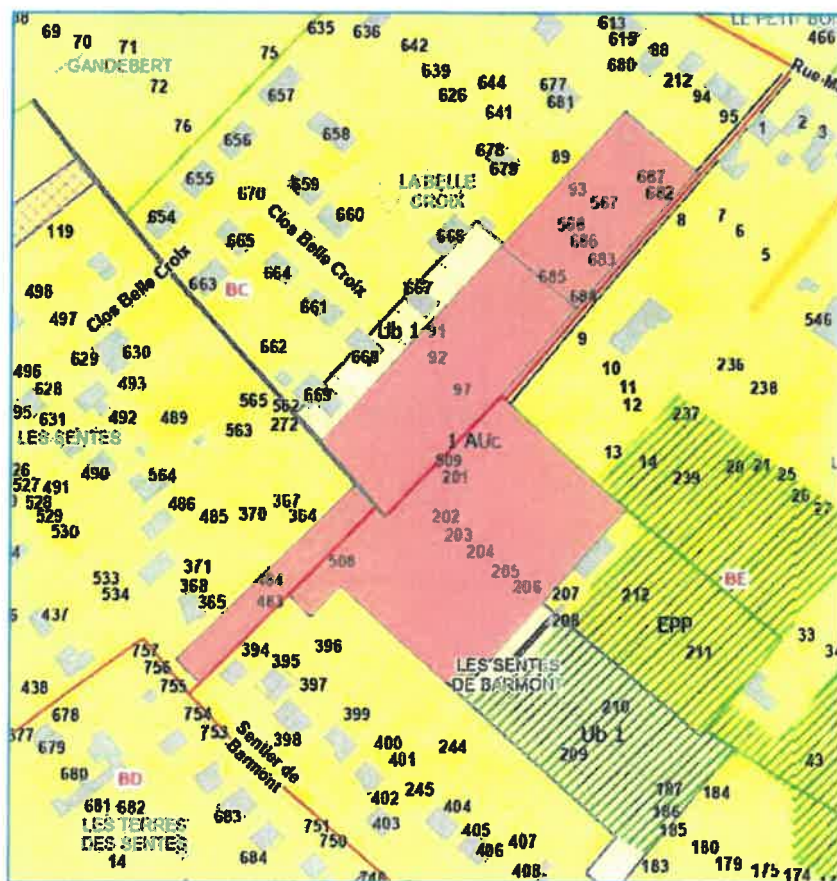
\* Portail de l'artificialisation des sols



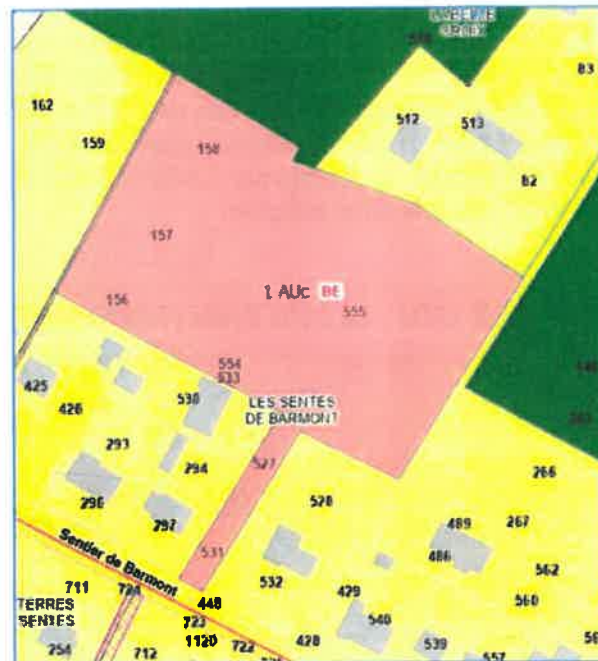
### Le secteur Barmont

Dans le quartier de Barmont parmi les secteurs classés 1AUC, sur l'ensemble de la zone initialement délimitée, trois zones ont été identifiées à maintenir en zone à urbaniser, étant directement desservies par des voies aménagées et des réseaux existants au droit des terrains. Il s'agit également de secteurs composés de friches urbaines, sans occupation identifiée et présentant un faible intérêt paysager et écologique. L'identification de ces terrains pour des projets d'aménagement urbain semble donc adaptée.

### Secteur 1 à conserver en zone 1AUC : La Belle Croix (1.66 hectare).



## Secteur 2 à conserver en zone 1AUc : Les Sentes de Barmont (0.98 hectare)



## Secteur 3 à conserver en zone 1AUc : Les Terres des Sentes (3.8 hectares)



Le reste des terrains zonés 1AUc des Sentes de Barmont est reclassé en deux types de secteurs :

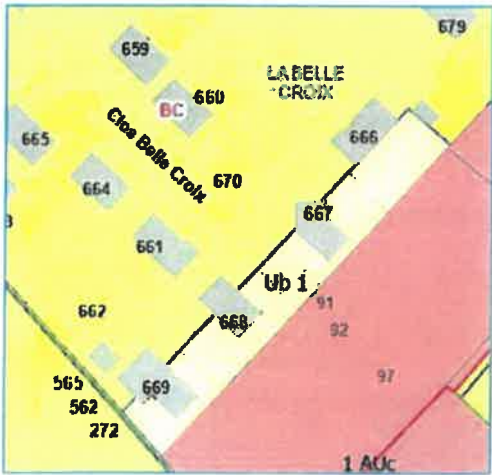
- **Sont classés en secteur Ub1** (secteur urbain à dominante pavillonnaire), les terrains urbanisés ou en continuité directe de zones urbanisées ainsi que les dents creuses desservies par les réseaux. Sept zones sont concernées par ce reclassement :



Angle des routes de Berry-Bouy et de la Dorotherie



Route de Dorotherie



Lotissement de la Belle Croix

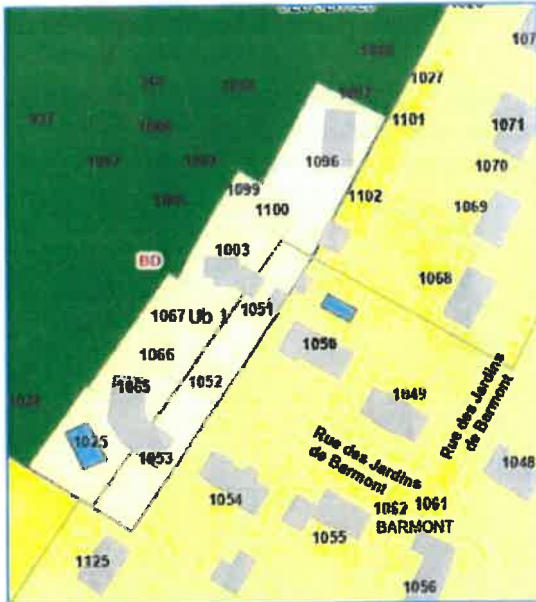


Sentier de Barmont

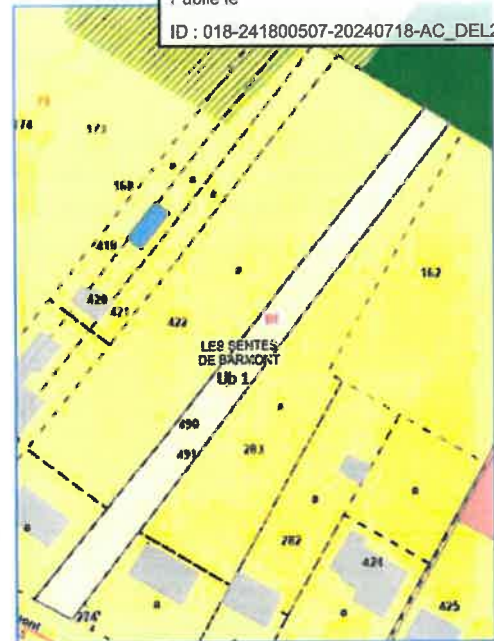


Entre les Sentiers de Barmont et l'avenue du Général de Gaulle





rue des Jardins de Barmont



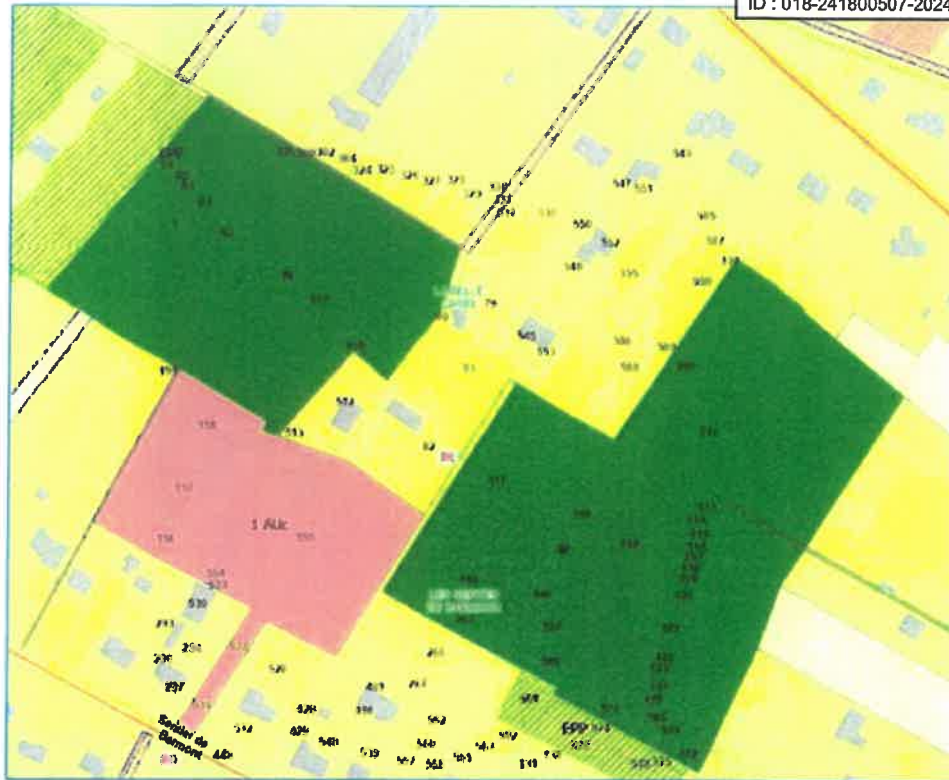
Sentier de Barmont

- **Sont reclassés en zone naturelle N**, les terrains ne disposant pas des caractéristiques propres à une urbanisation à court ou moyen terme par l'absence ou l'éloignement des réseaux, la nature identifiée de l'occupation des terrains (parc, verger, jardins plantés...), la nature des sols rendant les aménagements complexes (remblais...) ou la qualité paysagère ou écologique d'un site à préserver et à valoriser (boisement, cœur d'ilot ...).

2 grandes zones sont concernées par ce reclassement :



Le jardin public communal du Rang des Noyers et dans sa continuité l'espace arboré composé de jardins privés. (2.95 hectares)



Les espaces boisés en cœur d'îlot du quartier des Sentes de Barmont (3.93 hectares).

### Le secteur des Sablons

Le secteur des Sablons, situé à Trécy-le-Haut, est actuellement composé d'un secteur 1AUc (secteur à urbaniser soumis à orientation d'aménagement) de 6.73 hectares et d'un secteur 1AUb (secteur à urbaniser sans orientation d'aménagement) de 1.65 hectares.

Ces terrains sont à la fois occupés par des friches, des prairies de fauche et quelques espaces arborés sans élément de continuité. Depuis 2010, aucun projet d'aménagement ne s'est concrétisé ; seules quelques constructions pavillonnaires ont été réalisées sur la limite sud du secteur.

La nature du parcellaire est hétérogène, composée à la fois de grandes parcelles et de terrains en lanières.

Ces terrains sont insérés dans l'urbanisation pavillonnaire de la commune et disposent de fait de bonnes conditions de desserte par les réseaux à l'exception du réseau d'assainissement.

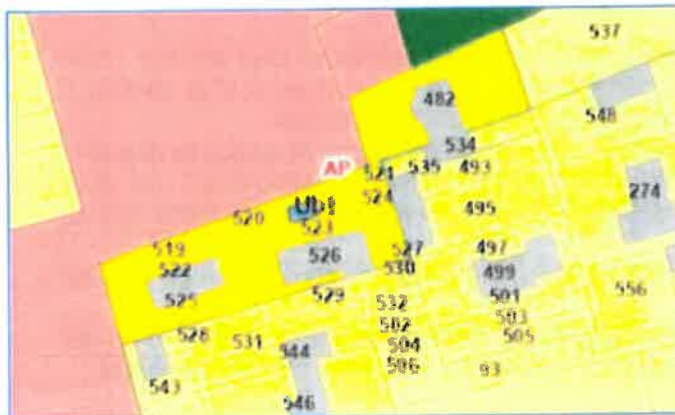
Compte tenu de leurs caractéristiques complexes, il est proposé de différencier le classement des terrains des Sablons en plusieurs secteurs :

- **Terrains à conserver en secteur 1AUc** : la partie des Sablons est connectée avec le chemin Blanc, par l'intermédiaire de 2 accès. Les parcelles ne sont à ce jour pas cultivées et disposent d'une surface suffisante pour que ce foncier soit facilement mobilisable et aménagé. Les conditions sont donc réunies pour une urbanisation à court ou moyen terme, sous réserve d'un raccordement au réseau d'assainissement situé à 170 mètres de l'accès.

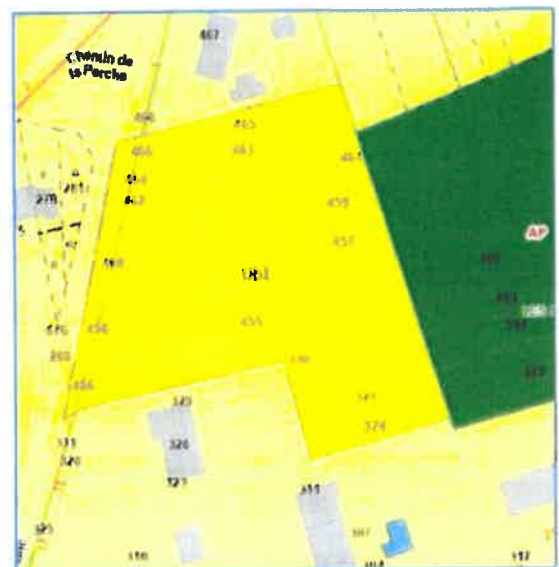




- **Terrains à reclasser en secteur Ub2 : les parties urbanisées, et « les dents creuses » directement desservies par une voirie et des réseaux existants en continuité d'un front bâti existant :**

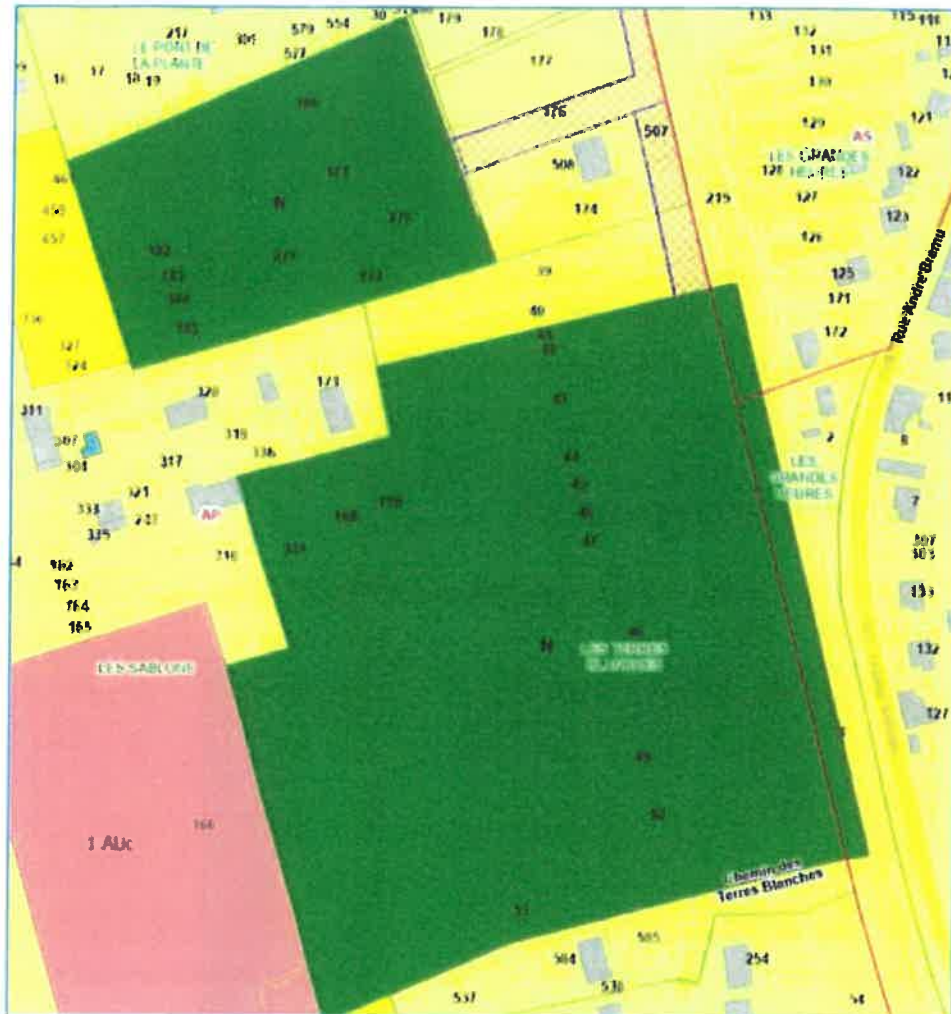


Chemin des Terres Blanches



Chemin Blanc

- **Terrains à reclasser en zone naturelle** : les parties des secteurs TAO situées en cœur d'ilot et non desservies directement par les réseaux. Elles sont majoritairement couvertes d'espaces boisés ou d'espaces naturels :



## Le Pont de la Plante et Les Terres Blanches

**b. Les zones urbaines de projet : Le Gué Marin et L'Orme Rouge.**

Dans l'enveloppe urbaine de la commune, deux grandes zones occupées par des espaces naturels et classées Ub1 ont été identifiées comme pouvant faire l'objet de projets d'aménagements à dominante résidentielle.

En effet, les conditions de desserte de ces terrains sont satisfaisantes et favorables à une urbanisation à court terme.

Il est donc proposé de conserver le classement de ces terrains en zone urbaine Ub, mais de créer des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

## Le secteur du Gué Marin (3.58 hectare)

Le secteur du Gué Marin est un ancien site artisanal /industriel porcelainier, qui au fil du temps a accueilli d'autres implantations, se transformant en quartier mixte : habitat individuel, équipement public (centre de secours du SDIS...), et plus récemment le projet de la « Fabrique des arts », renouant avec la vocation artisanale du quartier.

Ce site, situé dans la périphérie urbaine nord de Mehun-sur-Yèvre, a de nombreux atouts : touristiques avec la proximité immédiate du canal et de la vélo-route la longeant, un cadre d'espaces naturels et une vue dégagée sur le patrimoine historique de la commune...

La mise en place d'une orientation d'aménagement permet de requalifier cet espace aujourd'hui peu exploité en le connectant avec le reste de la ville et en développant de nouveaux usages en relation avec les points forts du site sus mentionnés.

Plusieurs axes d'aménagement ont émergé de l'étude urbaine du site :

- Création d'un quartier résidentiel mixte composé de logements intergénérationnels, de logements individuels en accession et de logements sociaux.
- Un quartier articulé autour d'un parc arboré en lien avec le canal et sa vélo-route, les parties résidentielles et la Fabrique des Arts.

Il est proposé d'établir une orientation d'aménagement et de programmation sur le périmètre suivant (OAP n°8 en annexe n°2) :



## Le secteur de l'Orme Rouge

Le secteur de l'Orme rouge est un écrin végétal composé d'une zone de prairie entourée de parties boisées. Il est actuellement classé en zone urbaine Ub.



Situés en entrée de ville, ces terrains ont pour principal atout de disposer d'un accès direct depuis la route de Berry-Bouy et d'une potentielle liaison depuis le lotissement du Clos Saint Jean situé à l'ouest du site.

La préservation des éléments paysagers du site par la mise en place d'un « espace écologique et paysager protégé » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, permet de garantir la préservation des éléments boisés significatifs.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation de l'Orme Rouge, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation résidentielle à densité modérée, pour répondre essentiellement aux besoins en logements individuels en accession à la propriété. (OAP n°6 en annexe n°2)



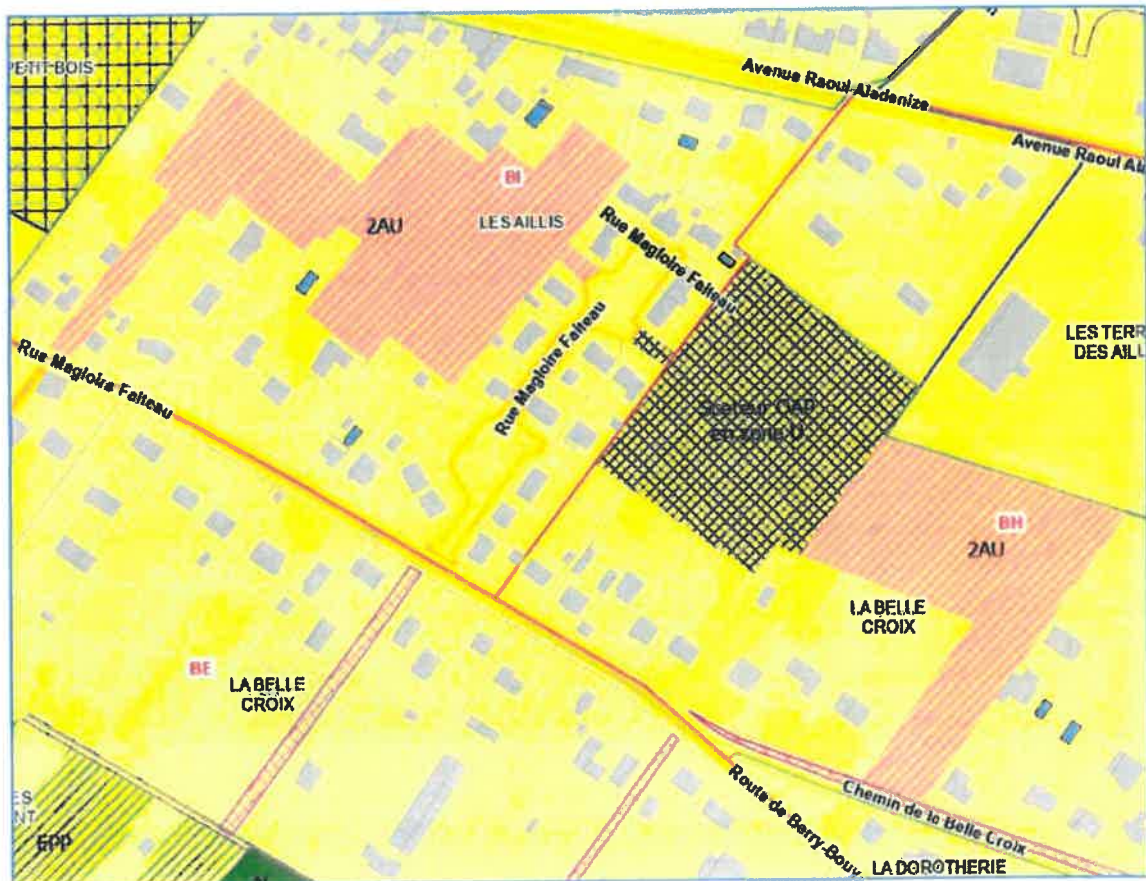
### c. Les zones à potentiel d'urbanisation future : Les Aillis et la Belle Croix.

Dans la continuité de l'objectif de modération de la consommation foncière, il convient d'identifier dans les secteurs urbains, les zones à potentiel d'urbanisation future, en densification du tissu urbain existant.

Le quartier des Aillis / Belle Croix dispose de terrains en cœur d'îlots en continuité du lotissement de la rue Magloire Faiteau. Ces terrains sont desservis par les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone.

Néanmoins, la complexité du découpage foncier, imbriqué dans le plan d'urbanisme, rend nécessaire un phasage de l'urbanisation du site :

- Un secteur d'urbanisation prioritaire d'1,2 hectare, directement desservi par la rue Magloire Faiteau, compris entre la zone d'activité de l'avenue Raoul Aladenize et le quartier de Barmont. Il est proposé un maintien du secteur Ub1 mais la création d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de ne pas grever la poursuite de l'urbanisation du quartier ;
- Deux secteurs d'urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture est conditionnée par l'aménagement du secteur prioritaire. Il est proposé un classement de ces terrains en secteur 2AU, permettant d'éviter les constructions isolées portant atteinte à la conception globale de l'aménagement ;



#### d. La redéfinition des orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU actuel de Mehun-sur-Yèvre comprend deux orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP des « Sentes de Barmont » sur un périmètre de 68 hectares et l'OAP des « Sablons » sur un périmètre de 6.5 hectares.

De manière générale, on peut constater que ces orientations n'ont pas été mises en œuvre, puisque ces secteurs n'ont pas été urbanisés. Seules quelques constructions individuelles ont mité les franges de leurs périmètres.



Sur le contenu des OAP, les principes d'aménagement sont à une échelle très large et sont donc complexes à mettre en œuvre pour des petites opérations d'aménagement adaptées au développement de la commune. Les orientations, notamment les cheminements et voiries à créer, présentent une certaine « rigidité » alors qu'elles ne doivent donner que des principes et des schémas d'aménagement sur lesquels les aménageurs doivent s'appuyer pour construire leurs projets dans un rapport de compatibilité.

Enfin, la complexité de la maîtrise foncière de ces secteurs (petites parcelles en lanières avec de nombreux propriétaires) est un obstacle substantiel à la mise en œuvre effective des OAP.

Il convient donc de mieux cibler les secteurs d'orientation d'aménagement, afin de garantir leur caractère opérationnel. En plus des secteurs classés 1AU, il est proposé de mettre en place des OAP dans toutes les zones urbaines de projets identifiées précédemment (Le Gué Marin, L'Orme Rouge et Les Aillis), sur des surfaces ne dépassant pas 5 hectares.

Deuxièmement, il apparaît nécessaire d'actualiser ces orientations par rapport aux enjeux d'aujourd'hui :

- **Sur la question du logement**, les OAP doivent répondre aux besoins diversifiés de la commune : typologie de bâti (logement individuel, intermédiaire et collectif) et type d'occupation (locatif social, accession à la propriété, logement senior ou intergénérationnel...).

La commune est déficitaire en logements sociaux : pour atteindre le taux légal de 20 % fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, elle doit donc s'attacher à identifier les secteurs favorables au développement de ce type de logements. Les OAP vont permettre de cibler les secteurs privilégiés pour le logement social tout en garantissant une mixité des opérations (part maximale et minimale). La question de l'équilibre territorial de ces secteurs est également prise en compte.

Sur les 8 OAP proposées, 4 OAP incluent des dispositions propres au logement social (Les Terres des Sentes, les Sablons, La Petite Vallée, Le Gué Marin).

- **Sur la question des mobilités** : prise en compte des modes doux/actifs, voiries partagées avec gestion des eaux pluviales de voirie au travers de noues ;
- **Sur la question de la gestion durable des aménagements** : mise en place d'une densité minimale en compatibilité avec les orientations du SCOT. Ces densités sont ajustées en fonction de la localisation des OAP dans la commune (centre / périphérie) et des densités existantes à proximité immédiate de chaque site.  
La thématique des énergies est abordée à travers l'orientation des constructions afin d'optimiser les apports thermiques.
- **Sur les questions écologique et paysagère** : inciter à la qualité des projets avec la conservation, la restauration ou la création de trames/espaces verts et favoriser la création d'îlots de fraîcheur.

Les 8 orientations d'aménagement et de programmation créées dans le cadre de la présente modification sont détaillées en annexe n°2 du rapport.

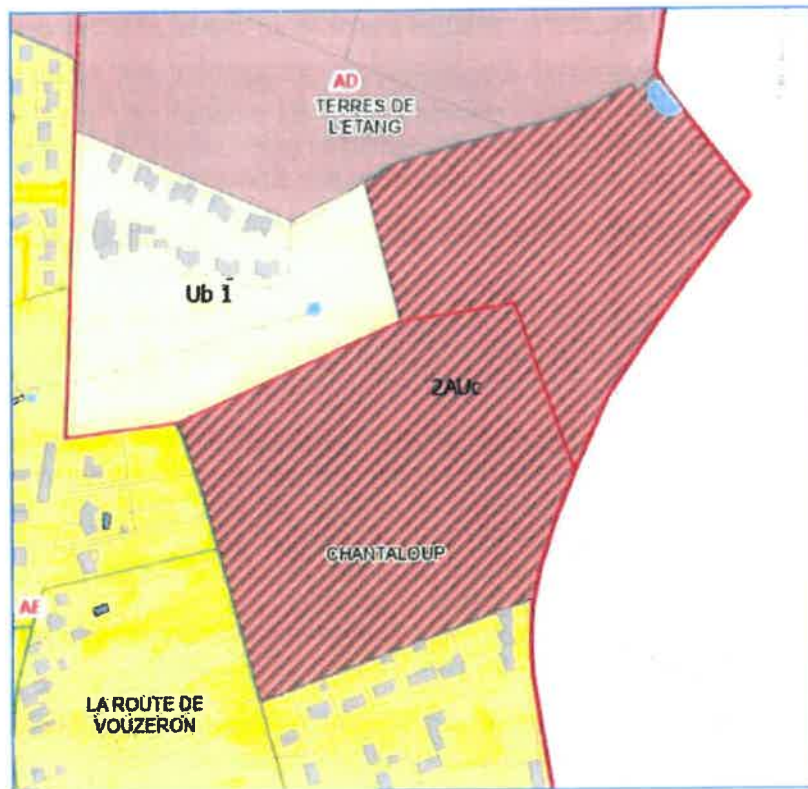
#### e. Le reclassement des secteurs « 2 AU », non urbanisés.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur comprend 3 secteurs 2AU, à urbaniser mais non équipés ou insuffisamment équipés, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU.

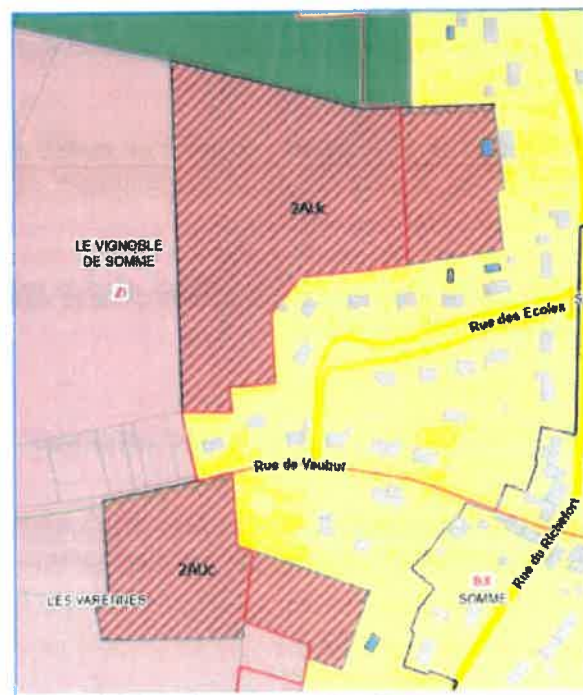
Or, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, l'opération n'a pas été effective dans les 9 années suivant leur création. Ces terrains ne peuvent donc plus accueillir des opérations d'aménagement sans révision préalable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il est donc proposé de les classer en zone 2AUc « cloturée » :

**Le secteur « Chantaloup » de 8.38 hectares :**



**Le secteur « Somme » de 3.45 hectares :**



## 2) LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

En complément des modifications des secteurs à urbaniser 1AU et 2AU, le document graphique du PLU doit évoluer pour prendre en compte et mettre en œuvre des études réalisées sur son territoire. Elles visent en particulier à :

- Protéger le commerce de proximité dans le centre-ville (étude du projet « Petite Ville de Demain »),
- Valoriser et protéger la trame verte (étude de l'association « Nature 18 »),

La modification du PLU est également l'occasion de mettre à jour les classements de zones dans le document graphique en prenant en compte les projets autorisés, en cours de validation et la mutation des affectations des terrains.

### a. La création de linéaires commerciaux

Comme de nombreuses communes de même strate démographique, Mehun-sur-Yèvre doit faire face à la désaffectation de commerces de son centre-ville, concurrencés par les grandes surfaces commerciales en zone de périphérie urbaine.

Face à cette désaffectation de l'activité commerciale, des propriétaires ont fait le choix de changer la destination commerciale de leurs locaux pour les transformer en logement.

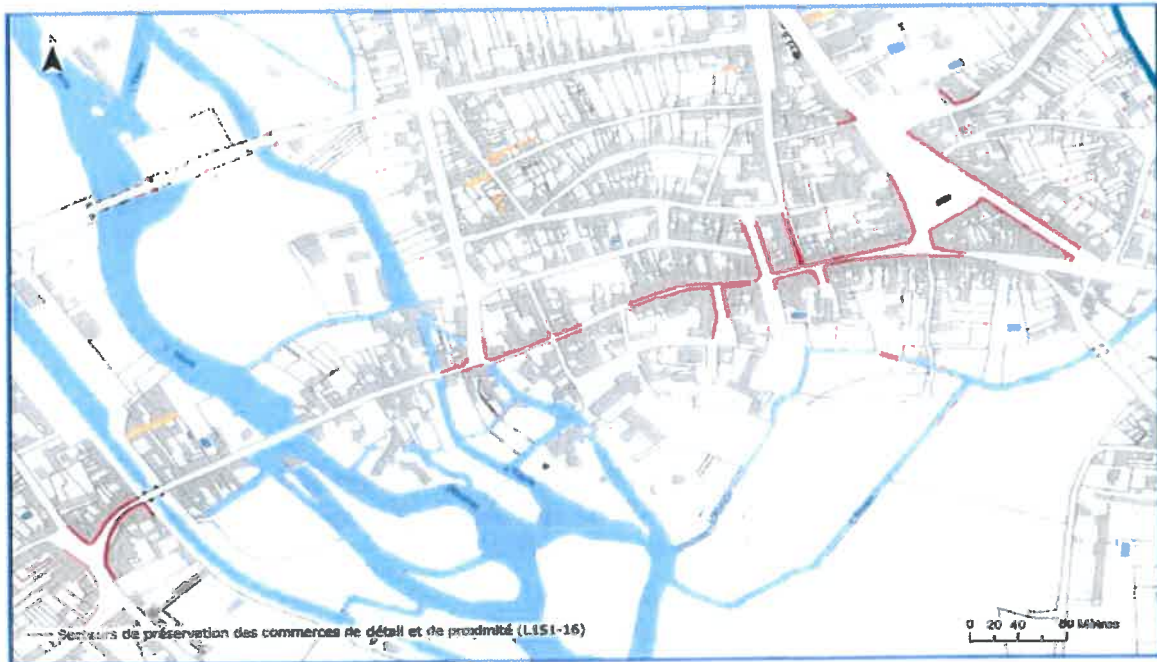
Or, l'accentuation de ce phénomène ne peut que fragiliser l'offre de commerces et de services restante en centre-ville en réduisant sa fréquentation. Le risque de désaffectation commerciale du centre-ville est de nature à s'amplifier si l'obligation de présence d'un linéaire commercial n'est pas réaffirmée.

L'instauration de mesures de protection du commerce en centre-ville permet d'endiguer ce phénomène par l'intermédiaire d'outils comme les linéaires commerciaux pour les rues commerçantes prioritairement à protéger. Les rez-de-chaussée des locaux identifiés ne pourront plus changer de destination.

Cet outil s'accompagne de la mise en place d'un droit de préemption urbain commercial et d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants, mesures incitatives pour le maintien du commerce de proximité en centre-ville.



Il est donc proposé la mise en place d'un secteur de préservation des commerces de détail et de proximité sous la forme d'un linéaire commercial sur toutes les voies commerçantes du centre-ville telles que présentées dans le plan ci-dessous :



## b. La protection du patrimoine vert et des espaces écologiques

La Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a réalisé une étude sur la trame verte et bleue en 2021 et 2022. Cette étude recense notamment les espaces publics végétalisés, les éléments de la sous-trame humide, les éléments de la sous-trame herbacée et les éléments de la sous-trame boisée.

Il est proposé dans le cadre de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme d'intégrer certains éléments de la trame verte de l'étude permettant d'identifier le patrimoine vert de la commune, d'en assurer sa préservation voire d'inciter à la création de nouveaux espaces écologiques, notamment dans le cadre des OAP.

Les espaces boisés classés existants ne seront pas modifiés.

L'étude trame verte et bleue présente un inventaire détaillé des haies champêtres avec 3 types de fonctionnalité (importante/modérée/faible), des alignements d'arbres de voiries et des arbres isolés de zones de grandes cultures.

Sur la base de cette étude annexée au présent rapport (annexe n°5), il est proposé de recenser dans le règlement graphique du PLU les « alignements d'arbres de voirie », les « haies champêtres à fonctionnalité importante, modérée et faible » et les « arbres de grandes cultures » et de les protéger au titre de l'article L.151-19 dans le règlement écrit du PLU.

A l'article 13 du PLU, dans les secteurs U, AU, A et N, il est proposé d'introduire la disposition suivante :

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

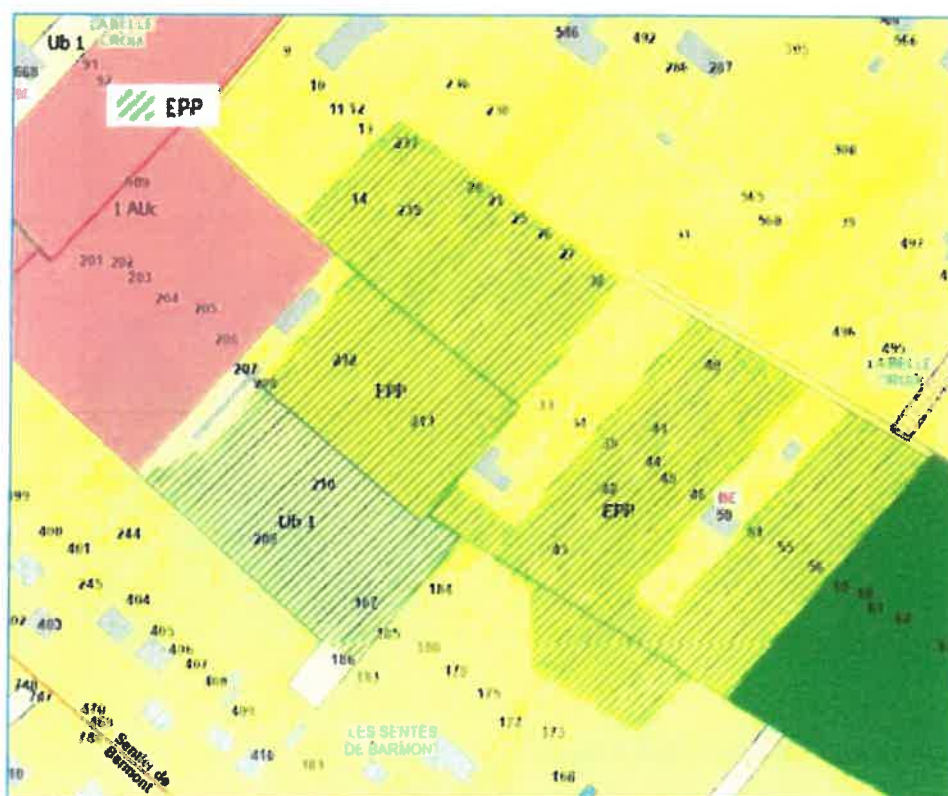
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - De la réalisation d'un accès à une parcelle 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.

En complément de ces classements, plusieurs espaces de jardins, boisés ou paysagers de qualité et de surface significative ont été identifiés dans les secteurs urbains de la commune.

Afin d'en assurer la préservation, comme éléments de nature en ville et de biodiversité, il est proposé de classer ces zones vertes en « espace paysager et/ou écologique protégé » (EPP) au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage est complémentaire à celui des espaces boisés classés déjà recensés dans le PLU.

Il est proposé de couvrir les secteurs suivants de la trame « EPP » :

- **Secteur des Sentes de Barmont :**







L'entreprise DS SMITH, située route de Marmagne est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Les activités de l'entreprise génèrent des « zones de feu » impactant les parcelles BS 75, 76, 77 et 78 situées en zone 1AUe.

Dans le périmètre de ces « zones de feu » toutes les constructions sont proscrites afin de limiter les risques d'atteintes aux biens et aux personnes

Le périmètre d'effet de ces « zones de feu » est reporté sur le plan de zonage de la zone 1Aue qui est couverte par une trame « limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.

..

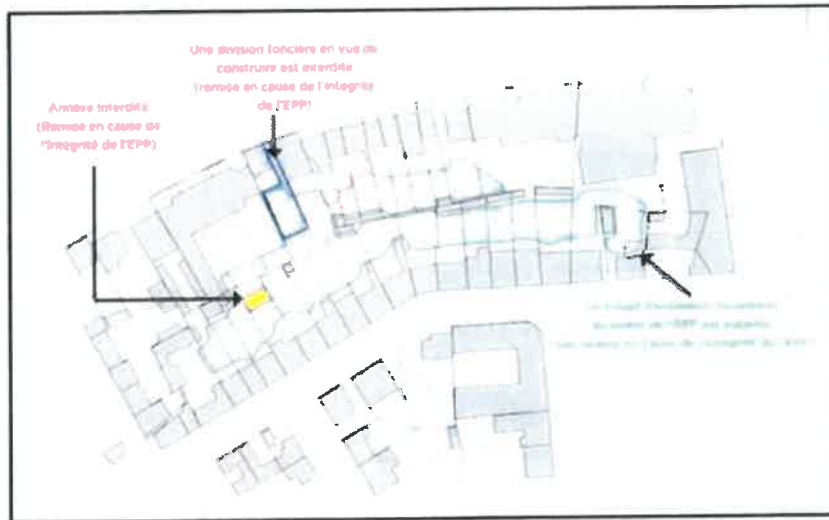


Pour le règlement applicable dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, il est proposé d'introduire la disposition suivante dans les secteurs U et AU :

### 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.



### c. Le classement des terrains d'intérêt collectif en zone UI

Le secteur UI est identifié dans le règlement du PLU comme « secteur urbain construit ou non, à vocation d'équipement d'intérêt collectif public et privé. »

Or, il apparaît que de nombreux terrains de cette nature n'ont pas été recensés dans le secteur UI.

Il est donc proposé d'inclure dans ce secteur les principaux équipements municipaux (écoles, collège, équipements sportifs, cimetière, camping, centre technique municipal).

Les périmètres de ces cinq équipements d'intérêt collectif sont reportés au document graphique (annexe n°1).

Ce reclassement permet à ces équipements d'intérêt collectif de bénéficier de dispositions plus souples qui facilitent leur création ou leur évolution.

Ainsi, aucune règle n'est fixée concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation sur limite séparative, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol ou les hauteurs.

### d. La création de zones dédiées aux projets photovoltaïques

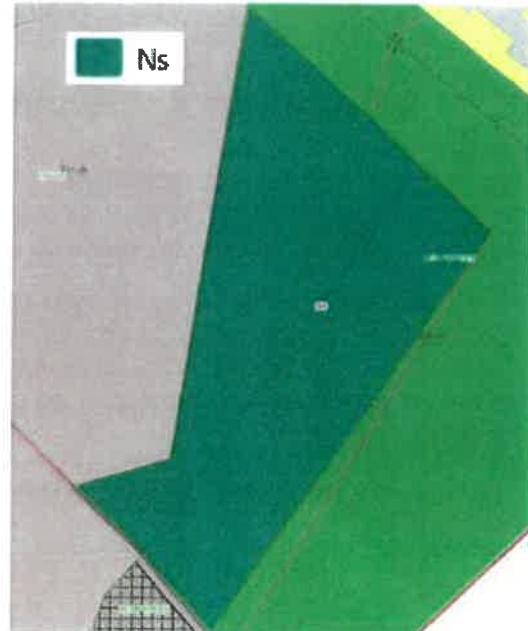
La question de l'implantation des énergies renouvelables n'est actuellement pas traitée dans le PLU de Mehun-sur-Yèvre, notamment les projets de champs photovoltaïques. Or ces dernières années, cette typologie de projets s'est développée avec deux projets en cours sur le territoire de la commune.

La production d'électricité par énergie renouvelable est devenue un enjeu national économique et environnemental incontournable que les documents d'urbanisme doivent prendre en considération. A la suite de la loi du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, il convient donc d'introduire des dispositions en la matière en veillant à préserver autant que possible les zones naturelles et en limitant les impacts sur les terres agricoles notamment en privilégiant sur ces dernières l'agri voltaïsme.

A Mehun-sur-Yèvre, une centrale solaire a été autorisée par le Préfet le 14 décembre 2021 (PC 018 141 19 B0037) située au lieu-dit « Les Pétées ». Le terrain de 4 hectares, une ancienne décharge, est actuellement classé en secteur naturel N.

Il est proposé la création d'un sous-secteur Ns (naturel solaire) dans le PLU, réservé aux parties de la zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques en raison de la nature des sols impropres à la culture ou au développement de toute forme de biodiversité lié à des activités y étant exercées (pollutions, carrières...).

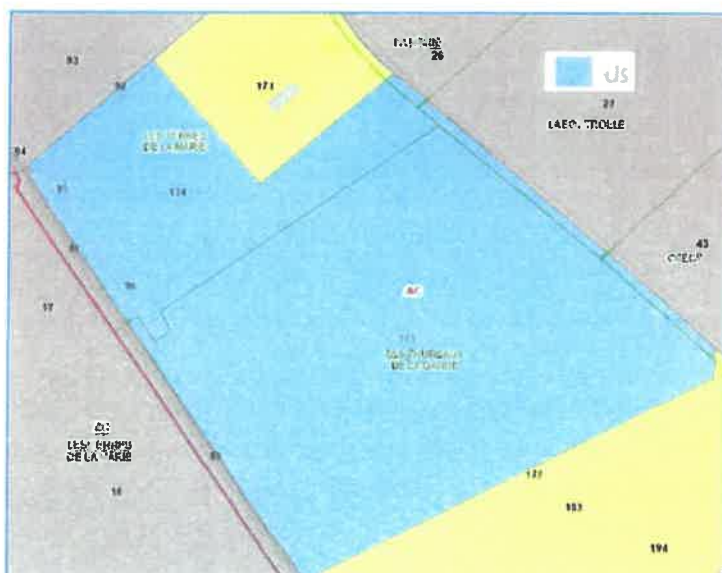
Le secteur des Pétées est reclassé dans le nouveau sous-secteur Ns suivant le périmètre défini ci-contre.



Les terrains qui jouxtent cette centrale et qui sont identifiés comme réservoir de biodiversité au S.Co.T. de l'agglomération berruyère se voient grévés d'une trame espace paysager protégé

Dans les zones urbaines, il est proposé la création d'un sous-secteur Us (« urbain solaire »), correspondant aux sites identifiés pour la production d'énergies renouvelables en priorisant les terrains pollués ou couverts par une servitude les rendant inconstructibles.

Il est proposé de classer dans le sous-secteur « Us » les terrains pour lesquels un permis de construire pour une centrale photovoltaïque est en cours d'instruction (PC 018 141 23 B0006) dans le lieu-dit « Les Terres de la Marie », suivant le périmètre ci-dessous :





En sus de la création des 2 sous-secteurs Ns et Us, une réglementation spécifique aux projets photovoltaïques est ajoutée afin de limiter leurs impacts sur l'environnement et garantir la qualité des projets. Les points réglementés concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des installations, l'insertion architecturale des locaux techniques et l'obligation de création d'une trame verte pour des motifs paysagers et écologiques.

Les dispositions réglementaires sont détaillées dans l'annexe n°3

### e. Les modifications ponctuelles du zonage

- **Reclassement de la parcelle AH 88 dans le sous-secteur Ua1**

La parcelle AH 88 est actuellement classée en secteur d'équipements d'intérêt collectif UI. Or, elle est occupée par une activité artisanale, dans un périmètre de monument historique.

Il est donc proposé de reclasser cette parcelle dans le sous-secteur Ua1, secteur urbain ancien du centre-ville de Mehun-sur-Yèvre inclus dans le périmètre de monuments historiques, à destination principale d'habitat, mais pouvant accueillir des activités diverses.

Ce sous-secteur est davantage adapté aux caractéristiques de la parcelle.



- **Reclassement en zone naturelle les terrains inondables ou en zone humide**



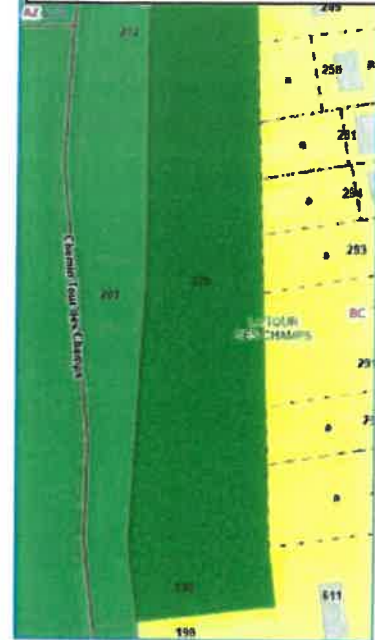
Les parcelles BC 199 et BC 376 sont actuellement classées en secteur Ub1 (secteur urbain de faubourgs et d'extensions pavillonnaires) au PLU et en zone A1 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (secteur à préserver pour l'expansion et l'écoulement des crues).

Les constructions nouvelles (sauf exceptions) sont interdites dans la zone A1 du PPRI, rendant ces parcelles inconstructibles.

Il est donc proposé de reclasser les parcelles BC 199 et BC 376 en secteur naturel N.

Dans le lieu-dit « Chardoille », plusieurs parcelles, en continuité de la zone naturelle du Canal ont été recensées comme « zones humides ».

Compte-tenu de la nature du sol et afin de préserver la biodiversité propre aux zones humides, il est proposé de reclasser cet ensemble de parcelles de 7953 m<sup>2</sup> en secteur naturel, suivant le périmètre ci-dessous :



- Reclassement de la parcelle Al 221 p dans le sous-secteur Nh

La parcelle AI 221 est actuellement classée dans les secteurs naturels N et Nh (réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écarts pour autoriser uniquement une évolution du bâti existant).

Or, le site est occupé par l'aire de camping-car communale.

Il est donc proposé de mettre en cohérence le document graphique du PLU avec l'occupation effective des terrains en reclassant l'intégralité de l'aire de camping-car en sous-secteur Nh, où les activités touristiques et de loisirs sont autorisées par l'article 2 du règlement.

Le périmètre proposé est le suivant (voir ci-contre) :



- **Reclassement de la parcelle AV 242 dans le sous-secteur Nh**

La parcelle AV 242, actuellement classée en zone N dans le document graphique du PLU est occupée par une ancienne maison éclusière, dont la rénovation a été autorisée pour sa transformation en point d'accueil touristique et de restauration dans le cadre du Canal de Berry à vélo (PC 018 141 19 B0018).

Pour correspondre davantage à cette nouvelle destination, il est proposé un reclassement du terrain dans le sous-secteur Nh, dédié notamment aux activités touristiques et de loisirs (article 2 du secteur N).



- **Reclassement de la parcelle AL 129 dans le sous-secteur Ua1**

La parcelle AL 129 est l'ancien site du centre technique municipal de la commune actuellement désaffecté. Elle est située en partie dans un périmètre de monument historique.

Le site est actuellement classé dans le sous-secteur Ub1 (dédié principalement à l'habitat en zones de faubourgs et pavillonnaires) mais entouré en grande partie par le secteur Ua.

Il est proposé un reclassement de cette parcelle dans le sous-secteur Ua1 correspondant au secteur protégé au titre des monuments historiques. L'augmentation des droits à construire, conséquence de cette modification, permettra en outre de valoriser les terrains afin de faciliter leur mutation pour des projets d'habitats intermédiaires ou collectifs.



### 3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre doit être actualisé et adapté au regard des nouvelles dispositions réglementaires et des nouveaux modes constructifs intervenus depuis son élaboration en 2010.

Les propositions de modifications du règlement ont pour objet :

- La suppression des règles inadaptées et/ou difficilement applicables,
- La modification des règles présentant une contrainte importante pour les projets à venir,
- L'actualisation des règles par rapport aux enjeux actuels,
- Un rapprochement vers les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus, dans une perspective d'intégration de la commune au document de l'agglomération.

L'intégralité du règlement modifié du PLU est annexée au présent rapport (annexe n°3).

#### a. Généralités

Sur la forme du règlement écrit du PLU, plusieurs modifications sont envisagées, visant à améliorer la lecture du document et mettre à jour son contenu :



- Une modification de l'ordre des secteurs : U, AU, A puis N ;
- Un rapprochement de la structure du règlement du PLUI de Bourges Plus : champ d'application, règles générales, dispositions particulières ;
- Intégration d'un lexique reprenant les terminologies inscrites dans le PLUI de Bourges Plus ;
- Suppression des règles de l'article 5, qui n'est plus réglementé depuis la loi ALUR ;
- Actualisation des articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement, et des références (exemple : SHON transformée en surface de plancher) ;
- Redistribution des règles entre « mesures d'interdiction » (article 1) et « autorisations sous conditions » (article 2) ;

## b. La destination des constructions et l'usage des sols (articles 1 et 2)

Sur le volet de la réglementation des usages du sol, plusieurs types de modifications sont proposés, ayant essentiellement pour objet de rappeler la vocation de chaque secteur et de protéger les secteurs résidentiels des nuisances :

- Dans les zones urbaines à destination d'habitation (Ua, Ub, 1AUc), les activités susceptibles de provoquer des nuisances sont interdites (industrie, entrepôts, commerce de gros, ICPE) ;
- La zone d'équipement UI est réservée aux équipements d'intérêt collectif ou services publics. Il convient donc de limiter les activités non compatibles avec cette vocation ;
- Les zones urbaines à destination d'équipement (UI) ou d'activités économiques (Ue) n'ont pas vocation à accueillir des activités agricoles ou forestières ;

La création d'un linéaire commercial implique des mesures d'interdiction sur la mutation des rez-de-chaussée des rues commerçantes du centre-ville (voir partie 2 a.).

## c. Les accès et les réseaux (articles 3 et 4)

### • Conditions d'accès (secteurs U et AU) :

La modification du règlement intègre une redéfinition des conditions d'accès.

L'accès unique est actuellement exigé de manière systématique pour les opérations de lotissements, ce qui est susceptible de constituer une contrainte pour les petits projets de divisions de quelques lots déjà desservis par une voie.

Il est donc proposé d'encadrer les conditions d'accès pour les opérations groupées en second rideau, n'étant pas desservies directement par une voie existante. Cette mesure vise à éviter la multiplication des accès sur le domaine public, sans prévoir d'aménagement cohérent d'ensemble à l'échelle d'un secteur. La mutualisation des accès permet également une économie du foncier, des réseaux et une sécurisation des sorties sur le domaine public.

### • Largueur des voies (secteurs U et AU) :

L'emprise des accès et voirie est actuellement fixée à 8 mètres minimum.

Cette règle est à actualiser et à améliorer pour tenir compte des modes de transport doux, des voiries partagées et des zones 30.

La diminution des largeurs des voies permet en outre un ralentissement de la vitesse en milieu urbain. Il est proposé de réduire la largeur minimale des voiries à 5 mètres et 3,50 mètres dans un cadre bien défini : voie partagée, sens unique, impasse ou zone de rencontre. Cette règle est étayée par une définition des voies dans le lexique et un schéma détaillant les différents usages de la voie.

## 4) L'implantation et la volumétrie des constructions (articles 6, 7, 8, 9 et 10).

- **Le champ d'application (secteurs U et AU) :**

Le champ d'application des règles déterminant l'implantation des constructions doit être précisé. Il est donc proposé que les éléments techniques ou accessoires à la construction (débords, balcons, marquises...) ne soient pas pris en compte pour le calcul de ces règles.

En plus des voies et emprises publiques, il est également précisé que les règles d'implantation s'appliquent le long des voies privées.

- **Dispositions particulières (secteurs U et AU) :**

Le secteur d'équipement d'intérêt collectif (UI) comprend des constructions dont les caractéristiques techniques ou des choix architecturaux nécessitent des adaptations aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il est donc proposé que l'alignement et les limites séparatives ne soient pas règlementés dans ce secteur.

Dans tous les secteurs U et AU, il est proposé d'ajouter des dispositions particulières aux règles d'implantation :

- pour les nouvelles constructions afin de tenir compte des constructions existantes,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions situées dans le cadre d'opérations d'ensemble, lorsqu'il s'agit d'un choix de composition,
- pour les constructions de faible hauteur,

- **Implantations par rapport aux limites séparatives (secteurs U et AU) :**

L'écriture de la règle déterminant les implantations par rapport aux limites séparatives peut s'avérer complexe et contraignante à appliquer dans la mesure où cette distance de recul se calcule en tout point de la construction.

Une clarification de cet article est nécessaire. La référence définissant la distance minimale par rapport aux limites séparatives est le niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

D'autre part, la constructibilité en front bâti est privilégiée pour protéger les cœurs d'îlot, en limitant la hauteur des constructions en limite de propriété à 3.50 mètres maximum au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.

En secteur à vocation d'activité (Ue), aucune règle chiffrée n'est actuellement définie. Il est proposé la mise en place d'un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives pour tenir compte de l'impact des constructions plus imposantes en zone d'activité que dans les zones d'habitat.

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.**

L'écriture de l'article 8 est actuellement complexe et difficilement applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Des pièces complémentaires par rapport à celles exigées par le Code de l'Urbanisme sont nécessaires pour attester du respect de la règle. Il est donc proposé une simplification de l'écriture de la règle. Seules les constructions principales sont règlementées.

- **Emprise au sol.**

Actuellement, l'emprise au sol des constructions est uniquement règlementée pour le secteur Ub où elle est fixée à 30 %. Ce taux est assez faible, notamment au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est donc proposé que ce taux soit modulé de 40 % à 50 % dans toutes les zones d'habitat en fonction de la superficie des terrains.

Il est également proposé d'introduire des dispositions particulières d'emprise au sol, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et en assouplissant la limitation pour les constructions existantes ayant déjà dépassées l'emprise au sol autorisée.

- **Limitation de la hauteur.**

Le règlement doit préciser que la limite de hauteur concerne également les acrotères, dans le cas de constructions sans faitage.

## 5) L'aspect extérieur des constructions et des clôtures

La réglementation du PLU sur l'aspect extérieur des constructions est très développée, compte tenu des enjeux patrimoniaux de la commune. Néanmoins, elle comporte un certain nombre d'écueils qui nécessitent une réécriture de son contenu : soit en raison de son caractère inapplicable, soit de son caractère contraignant, trop général ou trop précis ne favorisant pas la rénovation du bâti existant, soit parce qu'inadapté aux techniques, formes urbaines, architecture et matériaux actuels.

Il est proposé d'alléger les dispositions générales, en évitant les prescriptions architecturales trop précises (exemple : réglementation des lucarnes) ou au contraire trop générales avec un principe de dérogation au cas par cas pour des projets répondant à des critères assez subjectifs : utilisation d'énergie renouvelable, caractère contemporain des constructions.

Les dispositions suivantes du règlement sont complétées et/ou modifiées :

- Il est proposé de protéger les volets existants, même en cas de pose de volets roulants afin de conserver le dessin des façades des bâtiments anciens,
- Il est proposé que les dispositions propres au sous-secteur Ua1 soient harmonisées avec les avis que formule l'Architecte des Bâtiments de France pour chaque projet. Certaines règles de l'article Ua-11 sont donc supprimées (caractéristiques des menuiseries et des lucarnes, densité des tuiles en toiture), pour permettre à l'Architecte des Bâtiments de France d'émettre des avis adaptés et circonstanciés pour chaque projet.
- Concernant les matériaux, il est proposé d'autoriser pour les seules constructions contemporaines la possibilité de recourir aux toitures en bac acier traité.
- Les abris jardin inférieurs à 12 m<sup>2</sup> font exceptions aux interdictions de matériaux de toitures, car ils sont souvent constitués d'éléments préfabriqués type shingle. Les autres annexes sont réglementées au même titre que les constructions principales et ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique.
- Concernant les formes architecturales, Il est proposé d'autoriser : les toitures terrasses dans tous les secteurs et de ne pas imposer une inclinaison minimale de pente et "le faux brisis", afin de prendre en compte les typologies des constructions contemporaines.
- Il est également proposé de simplifier la réglementation des clôtures, permettant notamment de prendre en compte les formes de clôtures contemporaines. La modification porte sur les hauteurs des différentes parties de la clôture permettant d'améliorer les perspectives paysagères depuis les espaces publics (hauteur minimale de 0,60 mètre pour les murets en secteur de centre-ville Ua et hauteur des murets maximum de 1m20 en secteurs pavillonnaires). Les matériaux de clôture ne sont plus



règlementés, la réglementation du PLU actuel ne répondant que très partiellement aux caractéristiques des matériaux employés aujourd'hui.

- La loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a inséré dans le Code de l'environnement des dispositions visant à limiter l'impact des clôtures dans les zones naturelles.  
En zones naturelles et forestières, l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement limite la hauteur des clôtures à 1,20 mètre et impose un espace d'une hauteur minimale de 30 centimètres sous la clôture. Des exceptions y sont énumérées. Ces dispositions sont intégrées dans le secteur naturelle N du PLU.
- En secteur économique Ue, l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation est réglementé de la même manière que dans les autres secteurs.

## 6) L'aménagement des espaces extérieurs : stationnements et espaces verts

La réglementation actuelle des stationnements est incomplète, ne couvrant pas l'ensemble des destinations des constructions et ne correspondant pas à la nomenclature des destinations définies par le Code de l'Urbanisme.

Il est donc proposé de compléter le règlement du stationnement pour les destinations suivantes: le logement social, les activités de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce, d'industrie et de bureau.

Afin de valoriser les espaces plantés en secteur urbain et de conserver la perméabilité des sols, il est proposé d'ajouter des dispositions pour imposer une surface minimale à traiter en espace vert sur chaque terrain à construire et dans les opérations de lotissements. Le taux est fixé de 20 % à 50 % en fonction de la surface du terrain à aménager.

En complément de la végétalisation des espaces libres de construction, il est prévu d'intégrer des dispositions réglementaires sur les espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPP), créés dans 5 secteurs du PLU en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf 2) b.). Cette réglementation vise à préserver l'intégrité de ces espaces, tout en permettant la mutation des constructions existantes à proximité ou intégrer dans un EPP. Un schéma est intégré pour expliciter la règle écrite.

## 5) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

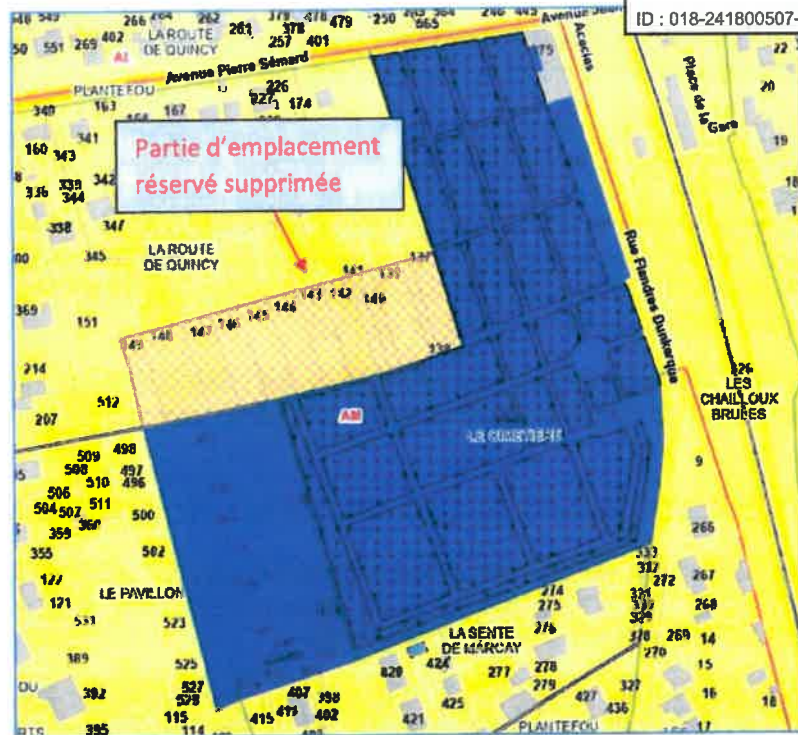
La modification du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre est l'occasion de mettre à jour ses annexes.

Deux documents font l'objet de modifications : l'annexe 4.3, relative aux emplacements réservés et la liste des servitudes d'utilité publique.

### a. La mise à jour des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 a été supprimé lors de la modification simplifiée n°3 approuvée le 15 juin 2015. Le plan et la liste des emplacements réservés doivent être mis à jour pour être conformes à cette suppression.

Le projet d'extension du cimetière implique la redéfinition du périmètre de l'emplacement réservé n°3. Sa surface passe de 16 508 m² à 11 730 m².

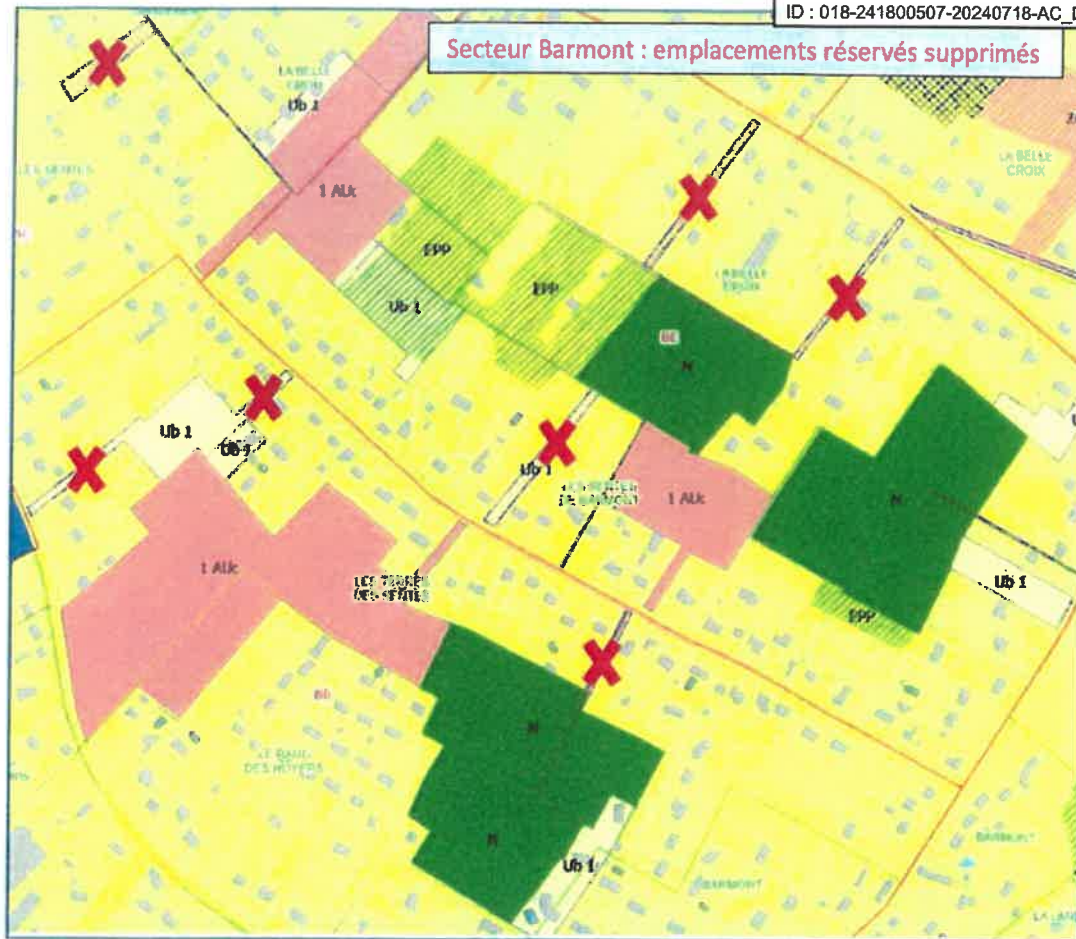


La surface de l'emplacement réservé n°4 « extension du jardin public du duc de Berry » est légèrement agrandie sur la parcelle AV 201 pour le projet de réhabilitation du barrage de la Laiterie. Sa surface augmente de 63 m<sup>2</sup>.



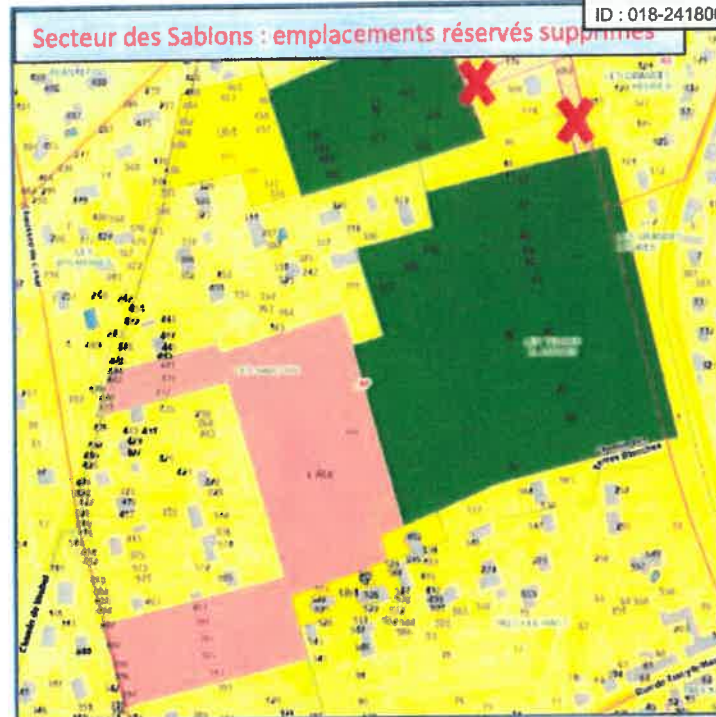
La redéfinition des zones à urbaniser détaillée dans la partie 1 du présent rapport interroge sur la pertinence des différents emplacements réservés destinés à garantir l'accès aux zones 1AU, souvent situées en cœur d'îlot.

Dans le secteur d'OAP des Sentes de Barmont, il est proposé la suppression de plusieurs emplacements réservés puisque le transfert de secteurs à urbaniser (1AU) vers le secteur naturel (N) ou des secteurs déjà urbanisés ne justifie plus la création de voies de desserte.



**Dans le secteur d'OAP des Sablons, il est également la suppression des emplacements réservés pour le même motif.**





#### b. La suppression d'une servitude d'utilité publique PT2

Le ministère des Armées, par arrêté du 5 octobre 2022, a abrogé le décret du 24 octobre 2001, fixant l'étendue de la zone spéciale de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien de Ménétréols-sous-Vatan – Les Martinettes (Indre) n° 036 008 0004 à Neuilly-en-Sancerre.

Conformément aux articles L.151-43, L. 152-7, L. 153-60, L. 161-1, L. 162-1, L. 163-10 et R. 153-18 du Code de l'Urbanisme, cette servitude doit être retirée des annexes du PLU.

**MODIFICATION DE LA SUPERFICIE DES SECTEURS :**

Type de secteur	Actuellement		Après modification		écart
	Superficie (en ha)	% de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	% de la superficie du territoire	
Secteurs U	574.6	23.75 %	576.2	23.82 %	+ 0.3 %
Secteurs 1AU	37.1	1.53 %	21.8	0.9 %	- 41.2 %
Secteurs 2AU	11.8	0.48 %	2.6	0.11 %	- 78 %
Secteur A	1303.5	53.9 %	1303.5	53.89 %	=
Secteur N	492	20.3 %	505.6	20.90 %	+ 2.7 %
Total	2419	100 %	2419	100 %	-

\*\*\*\*\*



**Département du Cher**  
**Commune de Mehun-sur-Yèvre**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE**  
**PROGRAMMATION**  
**Pièce n°3**

Vu pour être annexé à la délibération n° 089  
du Conseil Communautaire en date  
du

27 JUIN 2024

Pour la Présidente et par délégation,  
Le Vice-Président,



Denis POYET

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

***Modification simplifiée n°1 approuvé le 20 décembre 2010***

***Modification simplifiée n°2 approuvé le 28 février 2011***

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

***Modification simplifiée n°3 approuvé le 15 juin 2015***

***Projet de modification de droit commun n°1***



<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>OAP n°1 _ La Belle Croix    Zone 1AUc .....</b>	<b>4</b>
<b>OAP n°2 _ Les Sentes de Barmont    Zone 1AUc .....</b>	<b>6</b>
<b>OAP n°3 _ Les Terres des Sentes    Zone 1AUc.....</b>	<b>8</b>
<b>OAP n°4 _ Les Sablons    Zone 1AUd.....</b>	<b>10</b>
<b>OAP n°5 _ Les Aillis    Zone Ub1 .....</b>	<b>12</b>
<b>OAP n°6 _ L'Orme Rouge    Zone Ub1.....</b>	<b>14</b>
<b>OAP n°7 _ La Petite Vallée    Zone 1AUc.....</b>	<b>16</b>
<b>OAP n°8 _ Le Gué Marin    Zone Ub1.....</b>	<b>18</b>

## Préambule

### Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU de Mehun-sur-Yèvre comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et portant sur des zones à Urbaniser ou des zones urbanisées.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'Aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'Aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés.

Chaque OAP est accompagnée d'un schéma présentant les principaux axes de réflexion de l'aménagement de la zone. Ces informations sont communiquées à titre indicatif, n'excluant pas une proposition alternative aboutissant aux mêmes objectifs.

Les périmètres des OAP sont repérés sur le plan de zonage.

Les densités de logements, lorsqu'elles figurent, sont des densités brutes.

## OAP n°1 \_ LA BELLE CROIX

## || ZONE 1AUC

Superficie : 1.66 ha

**Contexte de la zone :**

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site, notamment la zone de dépôt de véhicules potentiellement impactée par des pollutions.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➔ **Programme des constructions**

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 15 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Privilégier l'implantation de constructions les plus denses (habitat intermédiaire ou collectif) sur l'emprise foncière disposant d'une zone de dégagement avec les constructions individuelles existantes. Les constructions individuelles seront situées en continuité du lotissement du Clos de la Belle Croix.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

➔ **Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre la rue des Sentes de Barmont et le Clos de la Belle Croix.
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés au sud-est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.



## ➔ Traitement paysager

- Accompagner l'aménagement de la voirie d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite sud-est du site en lien avec l'espace paysager existant,
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



**OAP n°2 \_ LES SENTES DE BARMONT****|| ZONE 1AUC****Superficie : 0.98 ha****Contexte de la zone :**

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

**➡ Programme des constructions**

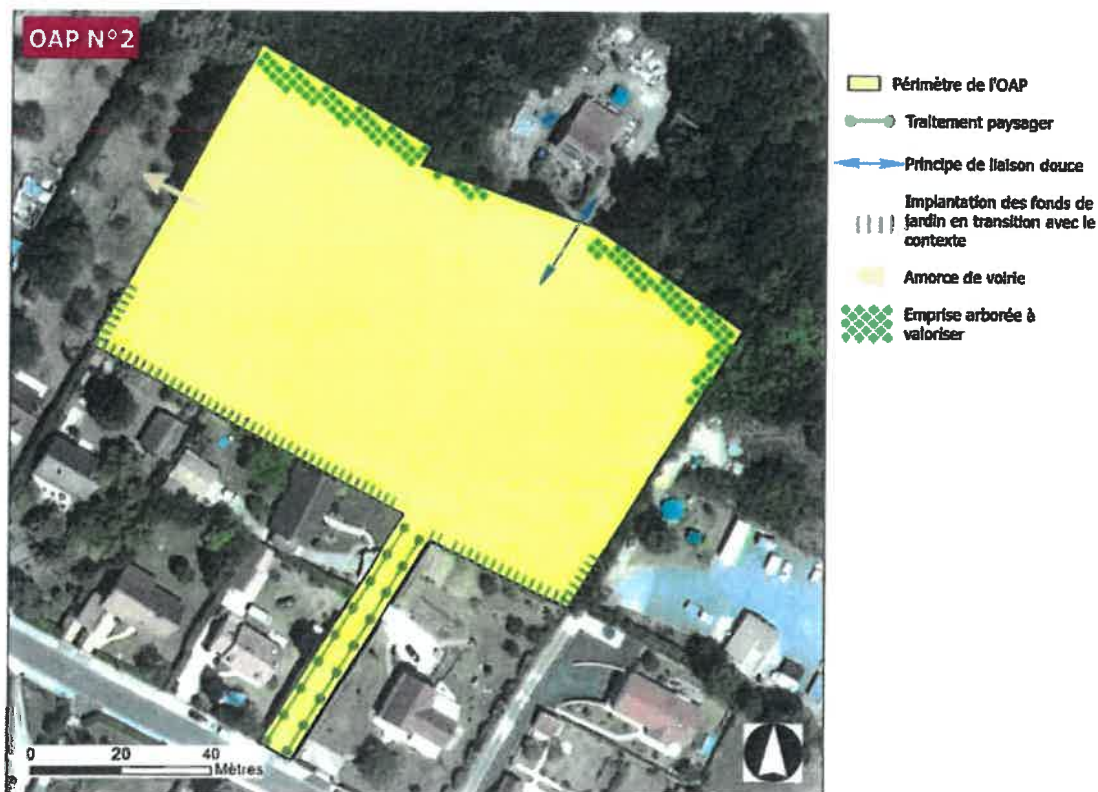
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel ou intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

**➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse,
- Traiter la desserte des constructions existantes,
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'ouest du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

## ➡ Traitement paysager

- Accompagner l'aménagement de la voirie d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite nord du site en lien avec les espaces boisés existants,
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.





## OAP n°3 \_ LES TERRES DES SENTES

## || ZONE 1AUC

Superficie : 3.8 ha

### Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

### ➡ Programme des constructions

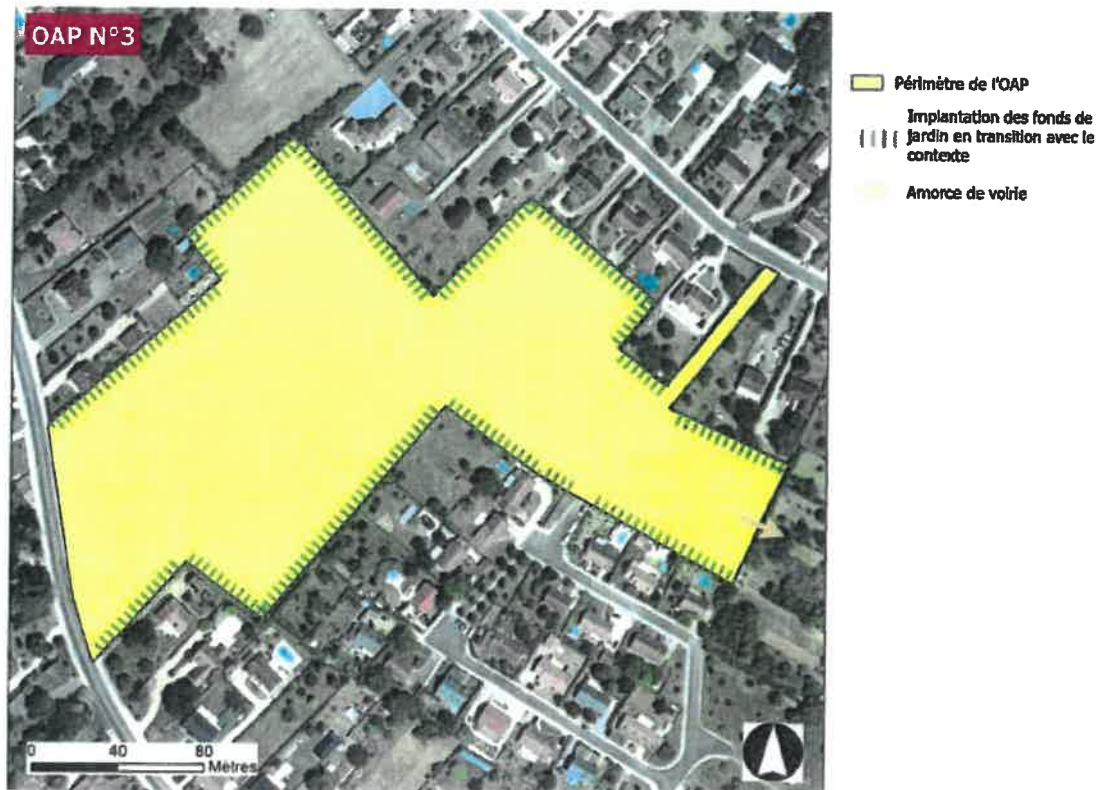
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 15 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

### ➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse : relier le sentier de Barmont à la rue de Thinay et à l'avenue du Général de Gaulle.
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

### **Traitement paysager**

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



## OAP n°4 \_ LES SABLONS

## ZONE 1AUC

Superficie : 2.52 ha

**Contexte de la zone :**

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ **Programme des constructions**

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Privilégier l'implantation de constructions les plus denses (habitat intermédiaire ou collectif) en lien avec la zone naturelle située à l'est du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

➡ **Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

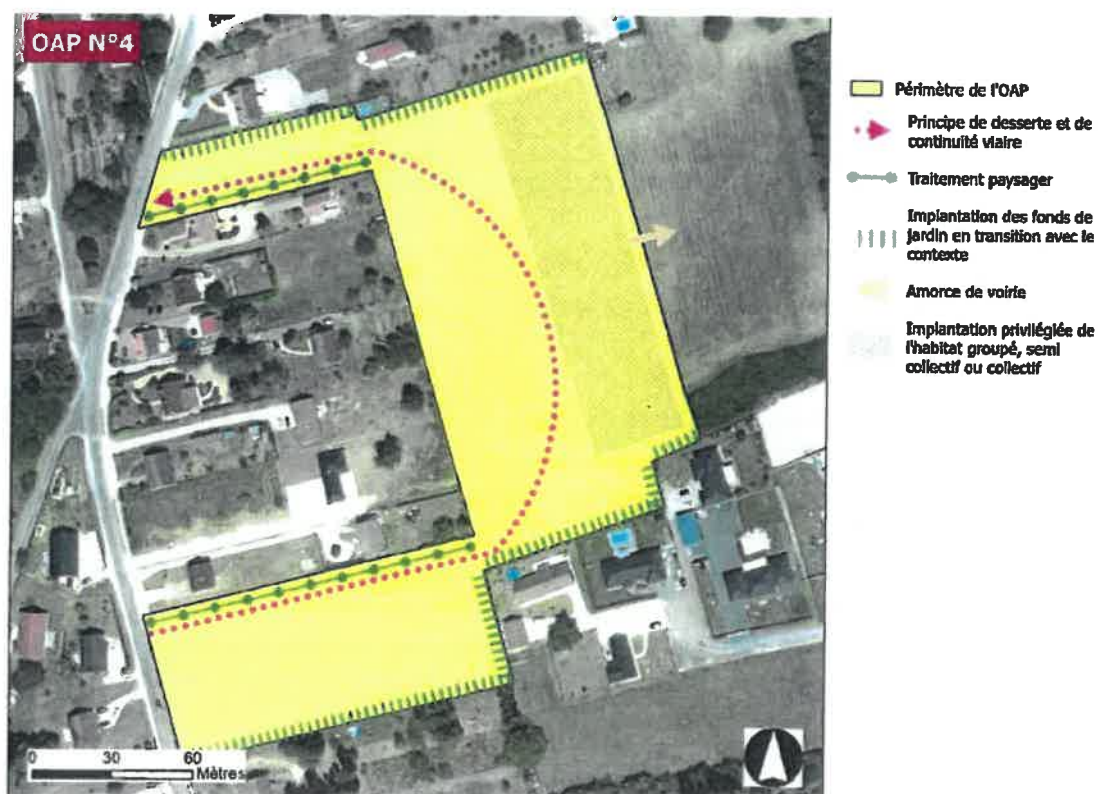
- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse. La continuité viaire de la zone doit être assurée en lien avec le chemin Blanc.
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.



- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

### ➤ Traitement paysager

- Accompagner l'aménagement des voiries d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



## OAP n°5 \_ LES AILLIS

## || ZONE UB1

Superficie : 1.2 ha

**Contexte de la zone :**

- Procéder à un état Initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

**➡ Programme des constructions**

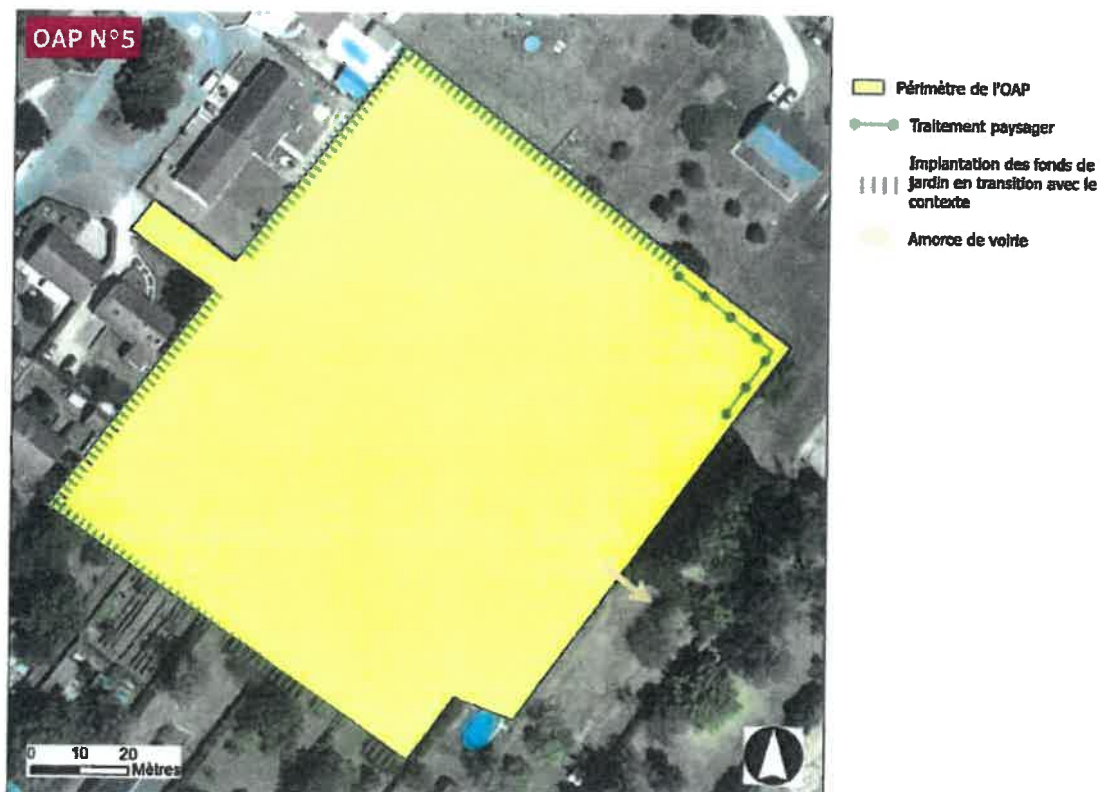
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel et intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

**➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse,
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP (zone 2AU) afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

## ➔ Traitement paysager

- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite nord-est du site afin de protéger les futures habitations de la zone d'activités,
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.





**OAP n°6 L'ORME ROUGE****|| ZONE UB1****Superficie : 4.18 ha****Contexte de la zone :**

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

**➡ Programme des constructions**

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible (3.43 hectares).
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel et intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

**➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse,
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'ouest du périmètre de l'OAP afin de permettre la connexion au lotissement « Clos Saint Jean ».
- Créer un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet aux quartiers environnants, de la route de Berry-Bouy au Clos Saint-Jean.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

## Traitement paysager

- Conserver et valoriser l'espace boisé existant sur site en y connectant le réseau des mobilités douces.
- Traiter de façon paysagère les franges est et sud-est du site en assurant la transition avec les espaces boisés existants et en requalifiant la halle paysagère située le long de la route de Berry-Bouy.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



## OAP n°7 \_ LA PETITE VALLEE

## || ZONE 1AUC

Superficie : 5.37 ha

**Contexte de la zone :**

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➔ **Programme des constructions**

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

➔ **Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse. Le projet d'aménagement devra prévoir des accès depuis :
  - l'impasse de la Petite Vallée et le chemin du Mélétrat,
  - le lotissement des Tilleuls,
  - l'avenue de la Belle Fontaine sous réserve d'une requalification de celle-ci pour accéder au site.
- Assurer la continuité des liaisons douces avec le jardin public existant au nord-ouest du site.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.

- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

### ➡ Traitement paysager

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
- Arborer les espaces de stationnement de surface.





## OAP n°8 \_ LE GUE MARIN

## ZONE 1Ub1

Superficie : 3.58 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

**Programmation / Aménagement :** (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ **Programme des constructions**

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible (2.82 hectares).
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif :
  - La partie nord (Saint-Hippolyte) est réservée aux logements intermédiaires et intergénérationnels dont le volume bâti ne dépassera pas « rez-de chaussée + combles ». Le front bâti sera orienté vers le chemin Saint-Hippolyte permettant la continuité des jardins avec le parc récréatif.
  - La partie sud (rue Maurice Gorse) est réservée aux logements collectifs ou intermédiaires dont le volume bâti ne dépassera pas « R+1+combles ». L'implantation du bâti sera orientée vers les voies existantes ou à créer.
  - La partie centrale est dédiée aux logements individuels en accession à la propriété.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

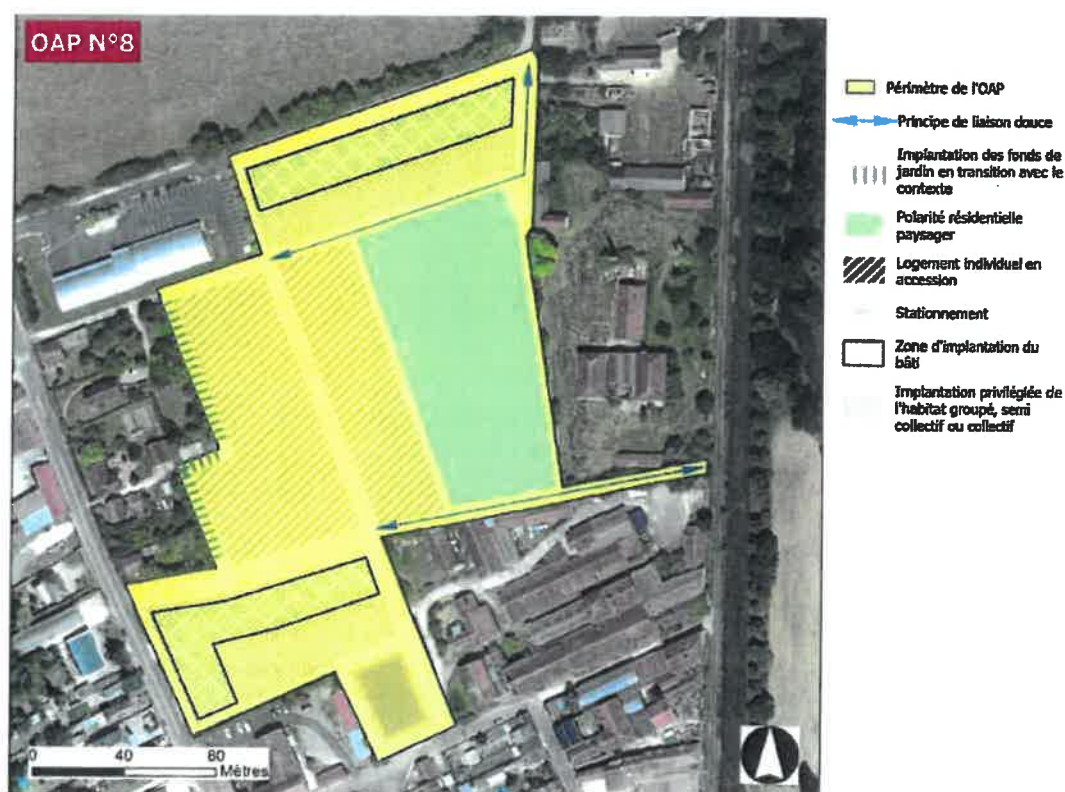
➡ **Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre la rue Maurice Gorse, la voirie interne le long du centre de secours du SDIS, à requalifier, et la rue du Gué Marin.

- Assurer la continuité des liaisons douces avec la véloroute du Canal de Berry, le parc récréatif à créer et la place de Crécy.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.
- Aménager un parking collectif en limite sud de l'opération.

### ➤ Traitement paysager

- Créer un parc récréatif sur la partie centrale du quartier, en relation avec l'ensemble du site et la véloroute du Canal du Berry. Ce parc sera paysagé, planté d'essences locales et disposant d'espaces de détente (aire de jeux, de pique-nique...). Il permettra également de dégager un cône de vue sur les éléments patrimoniaux de la commune, notamment le clocher et la tour-château.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Département du Cher  
Commune de Mehun-sur-Yèvre

PLAN LOCAL D'URBANISME  
REGLEMENT ECRIT  
Pièce n°5

Champs d'application territoriale 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

Vu pour être annexé à la délibération n° 089  
du Conseil Communautaire en date  
du  
27 JUIN 2024

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2010  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 février 2011  
Révision allégée n°1 approuvée le 2 décembre 2013  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 15 juin 2015  
Projet de modification de droit commun n°1



Pour la Présidente et par délégation,  
Le Vice-Président,

Denis POYET

SOMMAIRE :

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE (U).....4

CHAPITRE 2 : ZONE A URBANISER (AU).....24

CHAPITRE 3 : ZONE NATURELLE (N).....42

CHAPITRE 4 : ZONE AGRICOLE (A).....53

LEXIQUE.....63

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 Aillais aménagés dans le cadre d'une procédure ZAC.





**Le secteur U1 :**

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 précitées 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 interdites 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: les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières.

**Sont également interdits, à l'exception du secteur U1 :**

- 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 Ua et U1 :**

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 U1 :**

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 précitées ci-après, est autorisée.

L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque de nuisance ou d'aggravation des dangers et nuisances

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE



*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'Eure Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2009 et amendé 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 Ua et Ub 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 la 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 être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et co à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

S'LO

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 puits, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Toutes activités produisant des effluents non domestiques devront conduire 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.  
Note : reprise partielle des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme.*

Charte 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 relatives :

Dans le secteur U1a :

- 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 minimal devra être assuré par un système de clôture adapté et respectant les prescriptions édictées au sein de l'article 13 du présent règlement de zone.

Dans les secteurs U1b et U1 :

Non réglementé

Dans le sous-secteur U1a :

Envoyé en préfecture le 18/07/2024  
Reçu en préfecture le 18/07/2024  
Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

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.

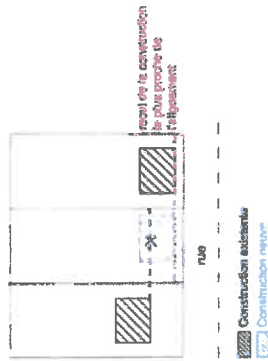
Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface maximum.

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 prise 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 Ue et Up :

- 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 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 Ul :

- 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 5 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 Ul :

- 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 inférieures 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 les secteurs Ua et Ub :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins, dans le 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 Ua :

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.

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 bols 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 légèrement ocrés 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...).

En cas d'enduit sain, après nettoyage des enduits un badigeon à la chaux dans la tonalité des 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 dont :
- 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 m²):

- \* 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 fatières 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 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 minimale 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 U1 :

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Il doit être prévu un passage de dimension 20 x 20 cm, 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 allées 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 U1a :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

Logement individuel	1 place par logement
Logement collectif	1 place par tranche complète de 100 m2 de surface de plancher
Logement social	0.5 place par logement
Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce	1 place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher
Commerces présentant une surface de plancher inférieure à 300 m²	il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur U1b :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

Logement individuel	1 place par logement
Logement collectif	1 place par tranche complète de 80 m2 de surface de plancher, avec au minimum, 1,5 place de stationnement par logement
Logement social	0.5 place par logement
Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher
Constructions à usage commercial d'au moins 500 m2 de surface de vente	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente
Constructions à usage de résidence service séniors ou personnes âgées	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 un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut.

Dans le secteur U1c :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

Logement individuel	1 place de stationnement par logement
Activités commerciales, de service, de bureau	1 place par tranche complète de 100 m²
Activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche complète de 300 m²

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.19 – 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 utilisés 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 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 600m² : 30% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600 m² et 800 m² : 40% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m² : 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 l'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 :

- 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 arborescentes). 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.

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.

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

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 planter 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 planter 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 zones 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 1AUCe :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus. Il correspond aux zones 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 remplir 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 1AUc.

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 1AUc

- 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'Ac des Bâtiments de France.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R421-32 du Code de l'Urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024  
Reçu en préfecture le 18/07/2024  
Publié le



ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

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 1AUC 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 inconstruable, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

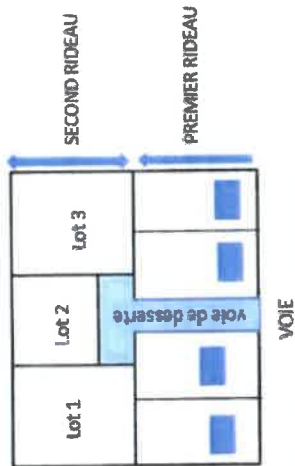
L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité 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 8 mètres 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 (piétons, véhicules, stationnement ...), devront présenter des traitements de sols adaptés à leurs usages favorisant la réalisation de revêtements non échantés.

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 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 25 mètres comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.  
Note : reprise partielle des 'articles s.L111.1.6 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 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'implantent 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 à minima être enherbé.

**Dans le secteur 1AUc :**

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 :

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 DESSEENTE 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 puits, 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 (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.

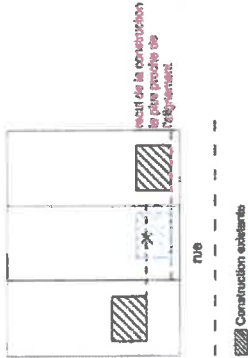
- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies départementales
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

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 2AUb :**

- 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 ou services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone d'habitat individuel, annexe 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 dispositions ci-dessus, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées sous condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire qu'elles ne prolongent pas le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation existante, sauf en cas de destruction totale. La reconstruction doit se faire sur l'implantation existante, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle stricte.

- Dans le secteur 1Aue, 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 ( $H \geq H/2$ ) 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 1AUe :

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 1AUc :

- 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 2,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à l'alignement.

*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 1AU :

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. Parcements:**

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 traitée 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 1AU :**

Spécificité: afférences 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 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 tuile ardoise ou tôle mécanique traitée 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 m²):



- \* les plaques de fibrociment non couvertes par des tuiles,
- \* les tôles ondulées,
- \* les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- \* les façades 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 :

Logement individuel	1 place par logement
Logement collectif	1 place par tranche complète de 80 m2 de surface de plancher, avec au minimum, 1,5 place de stationnement par logement
Logement social	0,5 place par logement
Activité de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher
Constructions à usage commercial d'au moins 500 m2 de surface de vente	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente
Constructions à usage de résidence service seniors ou personnes âgées	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 :

Logement individuel	1 place de stationnement par logement
Activités commerciales, de service, de bureau	1 place par tranche complète de 100 m²,
Activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche complète de 300 m²,

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

Une aire de stationnement des véhicules en attente de chargement ou de déchargement devra obligatoirement être créée au sein de l'unité foncière. Les dits véhicules ne pourront stationner sur les 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 1AU :

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

- Si la surface du terrain est inférieure ou égale à 600m² : 30% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600 m² et 800 m² : 40% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m² : 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 1AU :

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 peindre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage environnant par des plantations d'essences

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

Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies doivent être obligatoirement traitées 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'arbres 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 ZAU :

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

- Nn : 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, Montcomeau, 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 prairies 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 Mairie, Les Pétées.

- Ns : réservé aux parties de la zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024  
Reçu en préfecture le 18/07/2024  
Publié le

S2LOW

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

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.

### 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'inscrivent 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 géré 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 original 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 m².

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 m².

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 Nl, sont autorisés :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, légalement implantées sous réserve d'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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

SLO



En secteur Ns, sont autorisés :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, à condition d'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 puits, 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 (déboursées 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 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 comprise à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme. Notamment, l'article 1.1.1.6 et 1.1.1.7 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 Nli :

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 Implantation

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante du relief de celui-ci. La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10 % sans 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'ordonnement 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 m²):

- 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 faitières 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'ordonnement 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.

11.5 Annexes

Non réglementé

11.7 Eléments 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 toiles, 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 Ms:

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 cm, 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 :

- 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 m² 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 arborescentes). 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.

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.

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 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 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 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

S'LO

- 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.

### 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 puits, 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 (débouillées 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 travaux adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessitant des 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 par des dispositions réglementaires en vigueur.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

SLO

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 urbains, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres comprise à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme. Notre réponse partielles des articles L.411.6 et L.411.7 du code de l'urbanisme.

Nota : réponse partielle de l'article L.411.3-4 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 m².

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 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 PROPRIÉTÉ

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 faîtage ou à l'aérotère.

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

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 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 m²) :

- \* 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 faitières 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'insérer 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 mates, sombres et mats,
- Opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des 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 réglementé.

### 11.6.3 Ouvertures

Non réglementé.

### 11.7 Annexe

Non réglementé

### 11.8 Eléments techniques

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

### 11.9 Clôtures

#### 11.9.1 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.

### 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 bial 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.

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

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

Sans objet

## LEXIQUE

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 cumulée.

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 encoffrements,
- 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 PLU,
- 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 penons de plus de 2m², 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 publiques, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, ouverts à la libre circulation du public.

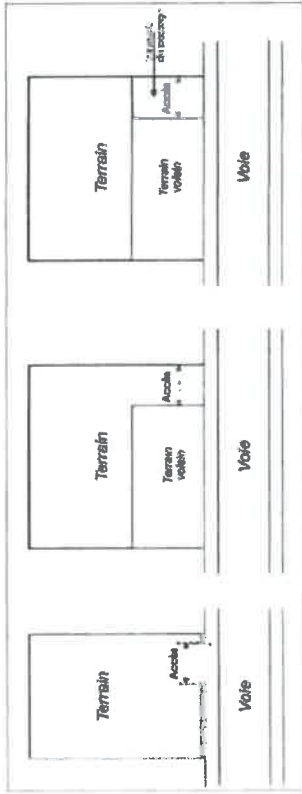
Extension

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

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.

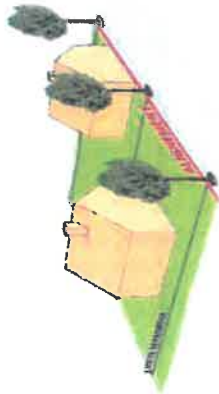
L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



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 alignement 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 m². Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général des constructions principales.

On distingue les annexes des abris de jardins.

### Facade

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 faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

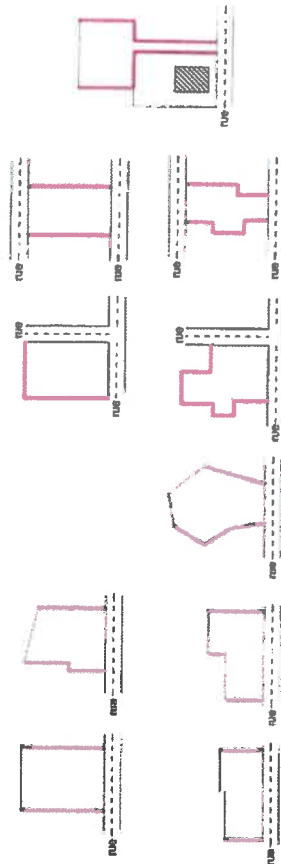
### Limites séparatives

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 lot 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 contigües, 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

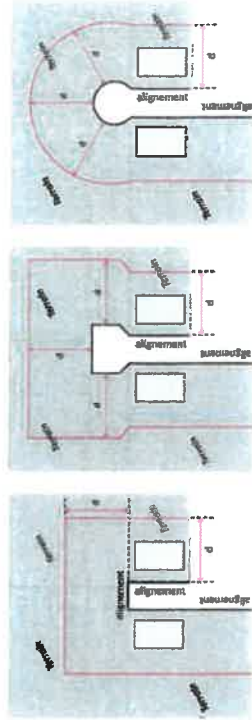
Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes par place :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m si nécessaire.

### Parcel (marque 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.



### Parcel (marque ou distance de)

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

### Surfaces 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 plan 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 de 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 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...).

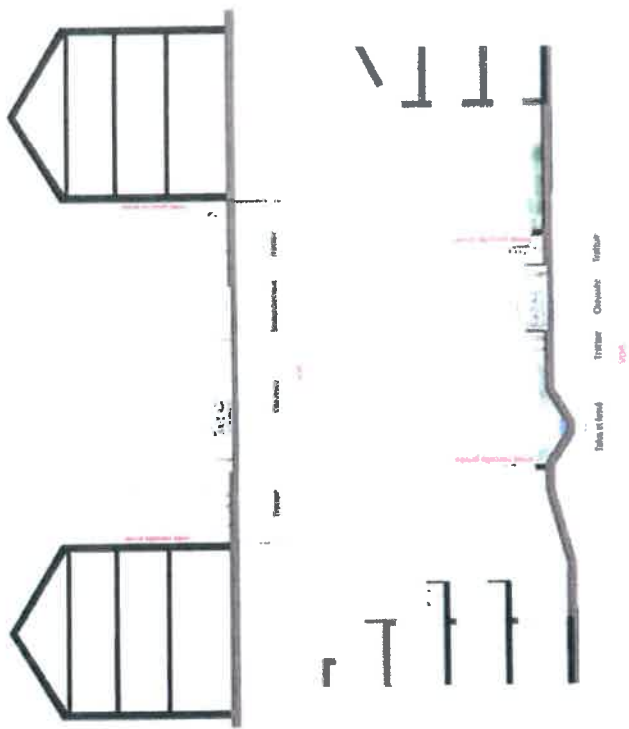
#### Terrain naturel

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.





**MODIFICATION DU PLU DE MEHUN-SUR-YEVRE**  
**ANNEXE n°1 à la délibération d'approbation: DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC\_DEL2024\_089-DE

S<sup>2</sup>LO

Vu pour être annexé à la délibération n° 089  
du Conseil Communautaire en date  
du

27 JUIN 2024



Pour la Présidence et par délégation,  
Le Vice-Président,

Denis POYET

Echelle 1/5000

Nouvelles zones

Ub1

Ub2

Ub3

UI

US

1AUC

2AU

2AUC

2AUR

N

N1

N2

N3

N4

N5

N6

N7

N8

N9

N10

N11

N12

N13

N14

N15

N16

N17

N18

N19

N20

N21

N22

N23

N24

N25

N26

N27

N28

N29

N30

N31

N32

N33

N34

N35

N36

N37

N38

N39

N40

N41

N42

N43

N44

N45

N46

N47

N48

N49

N50

N51

N52

N53

N54

N55

N56

N57

N58

N59

N60

N61

N62

N63

N64

N65

N66

N67

N68

N69

N70

N71

N72

N73

N74

N75

N76

N77

N78

N79

N80

N81

N82

N83

N84

N85

N86

N87

N88

N89

N90

N91

N92

N93

N94

N95

N96

N97

N98

N99

N100

N101

N102

N103

N104

N105

N106

N107

N108

N109

N110

N111

N112

N113

N114

N115

N116

N117

N118

N119

N120

N121

N122

N123

N124

N125

N126

N127

N128

N129

N130

N131

N132

N133

N134

N135

N136

N137

N138

N139

N140

N141

N142

N143

N144

N145

N146

N147

N148

N149

N150

N151

N152

N153

N154

N155

N156

N157

N158

N159

N160

N161

N162

N163

N164

N165

N166

N167

N168

N169

N170

N171

N172

N173

N174

N175

N176

N177

N178

N179

N180

N181

N182

N183

N184

N185

N186

N187

N188

N189

N190

N191

N192

N193

N194

N195

N196

N197

N198

N199

N200

N201

N202

N203

N204

N205

N206

N207

N208

N209

N210

N211

N212

N213

N214

N215

N216

N217

N218

N219

N220

N221

N222

N223

N224

N225

N226

N227

N228

N229

N230

N231

N232

N233

N234

N235

N236

N237

N238

N239

N240

N241

N242

N243

N244

N245

N246

N247

N248

N249

N250

N251

N252

N253

N254

N255

N256

N257

N258

N259

N260

N261

N262

N263

N264

N265

N266

N267

N268

N269

N270

N271

N272

N273

N274

N275

N276

N277

N278

N279

N280

N281

N282

N283

N284

N285

N286

N287

N288

N289

N290

N291

N292

N293

N294

N295

N296

N297

N298

N299

N300

N301

N302

N303

N304

N305

N306

N307

N308

N309

N310

N311

N312

N313

N314

N315

N316

N317

N318

N319

N320

N321

N322

N323

N324

N325

N326

N327

N328

N329

N330

N331

N332

N333

N334

N335

N336

N337

N338

N339

N340

N341

N342

N343

N344

N345

N346

N347

N348

N349

N350

N351

N352

N353

N354

N355

N356

N357

N358

N359

N360

N361

N362

N363

N364

N365

N366

N367

N368

N369

N370

N371

N372

N373

N374

N375

N376

N377

N378

N379

N380

N381

N382

N383

N384

N385

N386

N387

N388

N389

N390

N391

N392

N393

N394

N395

N396

N397

N398

N399

N400

N401

N402

N403

N404

N405

N406

N407

N408

N409

N410

N411

N412

N413

N414

N415

N416

N417

N418

N419

N420

N421

N422

N423

N424

N425

N426

N427

N428

N429

N430

N431

N432

N433

N434

N435

N436

N437

N438

N439

N440

N441

N442

N443

N444

N445

N446

N447

N448

N449

N450

N451

N452

N453

N454

N455

N456

N457

N458

N459

N460

N461

N462

N463

N464

N465

N466

N467

N468

N469

N470

N471

N472

N473

N474

N475

N476

N477

N478

N479

N480

N481

N482

N483

N484

N485

N486

N487

N488

N489

N490

N491

N492

N493

N494

N495

N496

N497

N498

N499

N500

N501

N502

N503

N504

N505

N506

N507

N508

N509

N510

N511

N512

N513

N514

N515

N516

N517

N518

N519

N520

N521

N522

N523

N524

N525

N526

N527

N528

N529

N530

N531

N532

N533

N534

N535

N536

N537

N538

N539

N540

N541

N542

N543

N544

N545

N546

N547

N548

N549

N550

N551

N552

N553

N554

N555

N556

N557

N558

N559

N560

N561

N562

N563

N564

N565

N566

N567

N568

N569

N570

N571

N572

N573

N574

N575

N576

N577

N578

N579

N580

N581

N582

N583

N584

N585

N586

N587

N588

N589

N590

N591

N592

N593

N594

N595

N596

N597

N598

N599

N600

N601

N602

N603

N604

N605

N606

N607

N608

N609

N610

N611

N612

N613

N614

N615

N616

N617

N618

N619

N620

N621

N622

N623

N624

N625

N626

N627

N628

N629

N630

N631

N632

N633

N634

N635

N636

N637

N638

N639

N640

N641

N642

N643

N644

N645

N646

N647

N648

N649

N650

N651

N652

N653

N654

N655

N656

N657

N658

N659

N660

N661

N662

N663

N664

N665

N666

N667

N668

N669

N670

N671

N672

N673

N674

N675

N676

N677

N678

N679

N680

N681

N682

N683

N684

N685

N686

N687

N688

N689

N690

N691

N692

N693

N694

N695

N696

N697

N698

N699

N700

N701

N702

N703

N704

N705

N706

N707

N708

N709

N710

N711

N712

N713

N714

N715

N716

N717

N718

N719

N720

N721

N722

N723

N724

N725

N726

N727

N728

N729

N730

N731

N732

N733

N734

N735

N736

N737

N738

N739

N740

N741

N742

N743

N744

N745

N746

N747

N748

N749

N750

N751

N752

N753

N754

N755

N756

N757

N758

N759

N760

N761

N762

N763

N764

N765

N766

N767

N768

N769

N770

N771

N772

N773

N774

N775

N776

N777

N778

N779

N780

N781

N782

N783

N784

N785

N786

N787

N788

N789

N790

N791

N792

N793

N794

N795

N796

N797

N798

N799

N800

N801

N802

N803

N804

N805

N806

N807

N808

N809

N810

N811

N812

N813

N814

N815

N816

N817

N818

N819

N820

N821

N822

N823

N824

N825

N826

N827

N828

N829

N830

N831

N832

N833

N834

N835

N836

N837

N838

N839

N840

N841

N842

N843

N844

N845

N846

N847

N848

N849

N850

N851

N852

N853

N854

N855

N856

N857

N858

N859

N860

N861

N862

N863

N864

N865

N866

N867

N868

N869

N870

N871

N872

N873

N874

N875

N876

N877

N878

N879

N880

N881

N882

N883

N884

N885

N886

N887

N888

N889

N890

N891

N892

N893

N894

N895

N896

N897

N898

N899

N900

N901

N902

N903

N904

N905

N906

N907

N908

N909

N910

N911

N912

N913

N914

N915

N916

N917

N918

N919

N920

N921

N922

N923

N924

N925

N926

N927

N928

N929

N930

N931

N932

N933

N934

N935

N936

N937

N938

N939

N940

N941

N942

N943

N944

N945

N946

N947

N948

N949

N950

N951

N952

N953

N954

N955

N956

N957

N958

N959

N960

N961

N962

N963

N964

N965

N966

N967

N968

N969

N970

N971

N972

N973

N974

N975

N976

N977

N978

N979

N980

N981

N982

N983

N984

N985

N986

N987

N988

N989

N990

N991

N992

N993

N994

N995

N996

N997

N998

N999

N1000

N1001

N1002

N1003

N1004

N1005

N1006

N1007

N1008

N1009

N1010

N1011

N1012

N1013

N1014

N1015

N1016

N1017

N1018

N1019

N1020

N1021

N1022

N1023

N1024

N1025

N1026

N1027

N1028

N1029

N1030

N1031

N1032

N1033

N1034

N1035

N1036

N1037

N1038

N1039

N1040

N1041

N1042

N1043

N1044

N1045

N1046

N1047

N1048

N1049

N1050

N1051

N1052

N1053

N1054

N1055

N1056

N1057

N1058

N1059

N1060

N1061

N1062

N1063

N1064

N1065

N1066

N1067

N1068

N1069

N1070

N1071

N1072

N1073

N1074

N1075

N1076

N1077

N1078

N1079

N1080

N1081

N1082

N1083

N1084

N1085

N1086

N1087

N1088

N1089

N1090

N1091

N1092

N1093

N1094

N1095

N1096

N1097

N1098

N1099

N1100

N1101

N1102

N1103

N1104

N1105

N1106

N1107

N1108

N1109

N1110

N1111

N1112

N1113

N1114

N1115

N1116

N1117

N1118

N1119

N1120

N1121

N1122

N1123

N1124

N1125

N1126

N1127

N1128

N1129

N1130

N1131

N1132

N1133

N1134

N1135

N1136

N1137

N1138

N1139

N1140

N1141

N1142

N1143

N1144

N1145

N1146

N1147

N1148

N1149

N1150

N1151

N1152

N1153

N1154

N1155

N1156

N1157

N1158

N1159

N1160

N1161

N1162

N1163

N1164

N1165

N1166

N1167

N1168

N1169

N1170

N1171

N1172

N1173

N1174

N1175

N1176

N1177

N1178

N1179

N1180

N1181

N1182

N1183

N1184

N1185

N1186

N1187

N1188

N1189

N1190

N1191

N1192

N1193

N1194

N1195

N1196

N1197

N1198

N1199

N1200

N1201

N1202

N1203

N1204

N1205

N1206

N1207

N1208

N1209

N1210

N1211

N1212

N1213

N1214

N1215

N1216

N1217

N1218

N1219

N1220

N1221

N1222

N1223

N1224

N1225

N1226

N1227

N1228

N1229

N1230

N1231

N1232

N1233

N1234

N1235

N1236

N1237

N1238

N1239

N1240

N1241

N1242

N1243

N1244

N1245

N1246

N1247

N1248

N1249

N1250

N1251

N1252

N1253

N1254

N1255

N1256

N1257

N1258

N1259

N1260

N1261

N1262

N1263

N1264

N1265

N1266

N1267

N1268

N1269

N1270

N1271

N1272

N1273

N1274

N1275

N1276

N1277

N1278

N1279

N1280

N1281

N1282

N1283

N1284

N1285

N1286

N1287

N1288

N1289

N1290

N1291

N1292

N1293

N1294

N1295

N1296

N1297

N1298

N1299

N1300

N1301

N1302

N1303

N1304

N1305

N1306

N1307

N1308

N1309

N1310

N1311

N1312

N1313

N1314

N1315

N1316

N1317

N1318

N1319

N1320

N1321

N1322

N1323

N1324

N1325

N1326

N1327

N1328

N1329

N1330

N1331

N1332

N1333

N1334

N1335

N1336

N1337

N1338

N1339

N1340

N1341

N1342

N1343

N1344

N1345

N1346

N1347

N1348

N1349

N1350

N1351

N1352

N1353

N1354

N1355

N1356

N1357

N1358

N1359

N1360

N1361

N1362

N1363

N1364

N1365

N1366

N1367

N1368

N1369

N1370

N1371

N1372

N1373

N1374

N1375

N1376

N1377

N1378

N1379

N1380

N1381

N1382

N1383

N1384

N1385

N1386

N1387

N1388

N1389

N1390

N1391

N1392

N1393

N1394

N1395

N1396

N1397

N1398

N1399

N1400

N1401

N1402

N1403

N1404

N1405

N1406

N1407

N1408

N1409

N1410

N1411

N1412

N1413

N1414

N1415

N1416

N1417

N1418

N1419

N1420

N1421

N1422

N1423

N1424

N1425

N1426

N1427

N1428

N1429

N1430

N1431

N1432

N1433

N1434

N1435

N1436

N1437

N1438

N1439

N1440

N1441

N1442

N1443

N1444

N1445

N1446

N1447

N1448

N1449

N1450

N1451

N1452

N1453

N1454

N1455

N1456

N1457

N1458

N1459

N1460

N1461

N1462

N1463

N1464

N1465

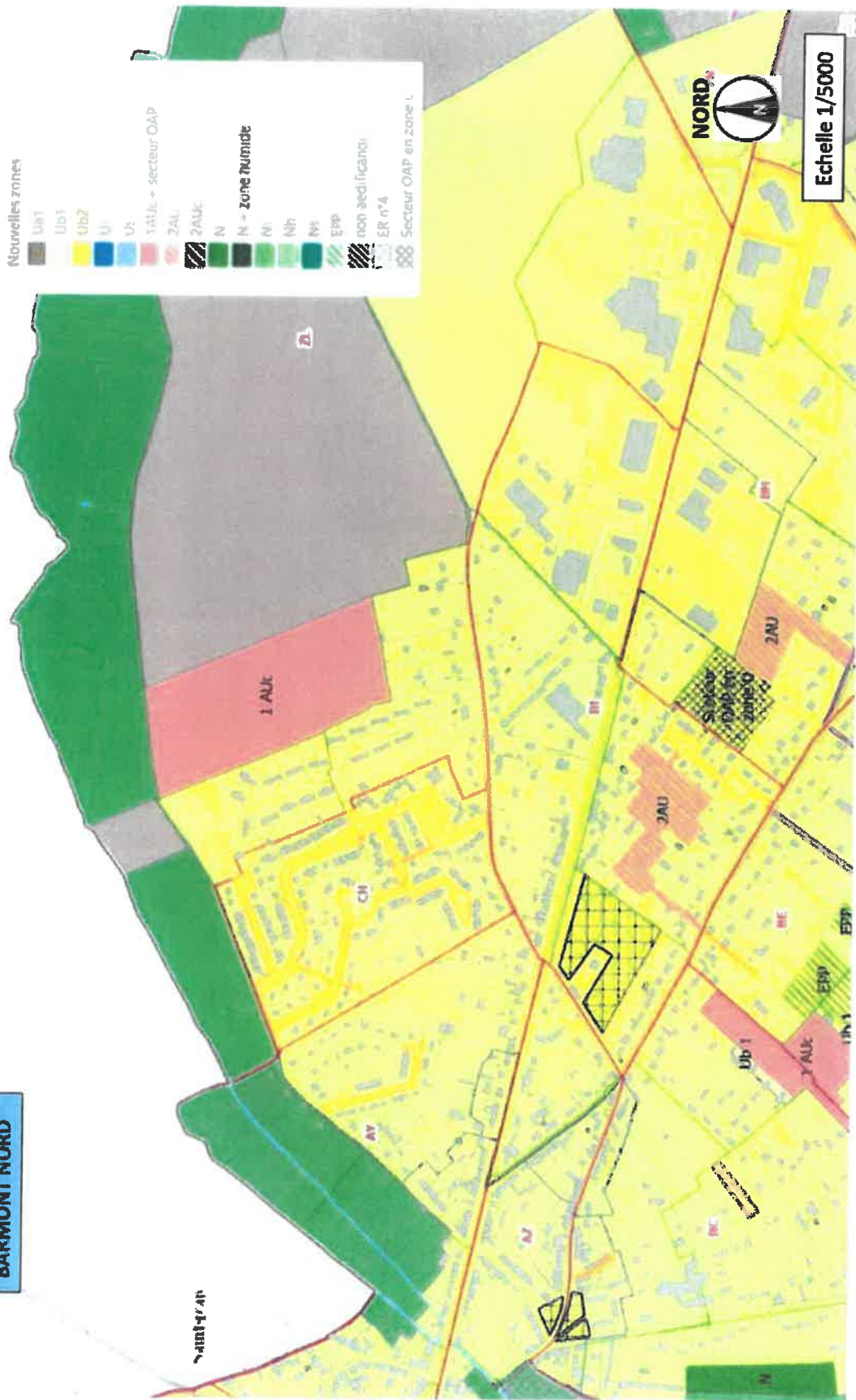
N1466

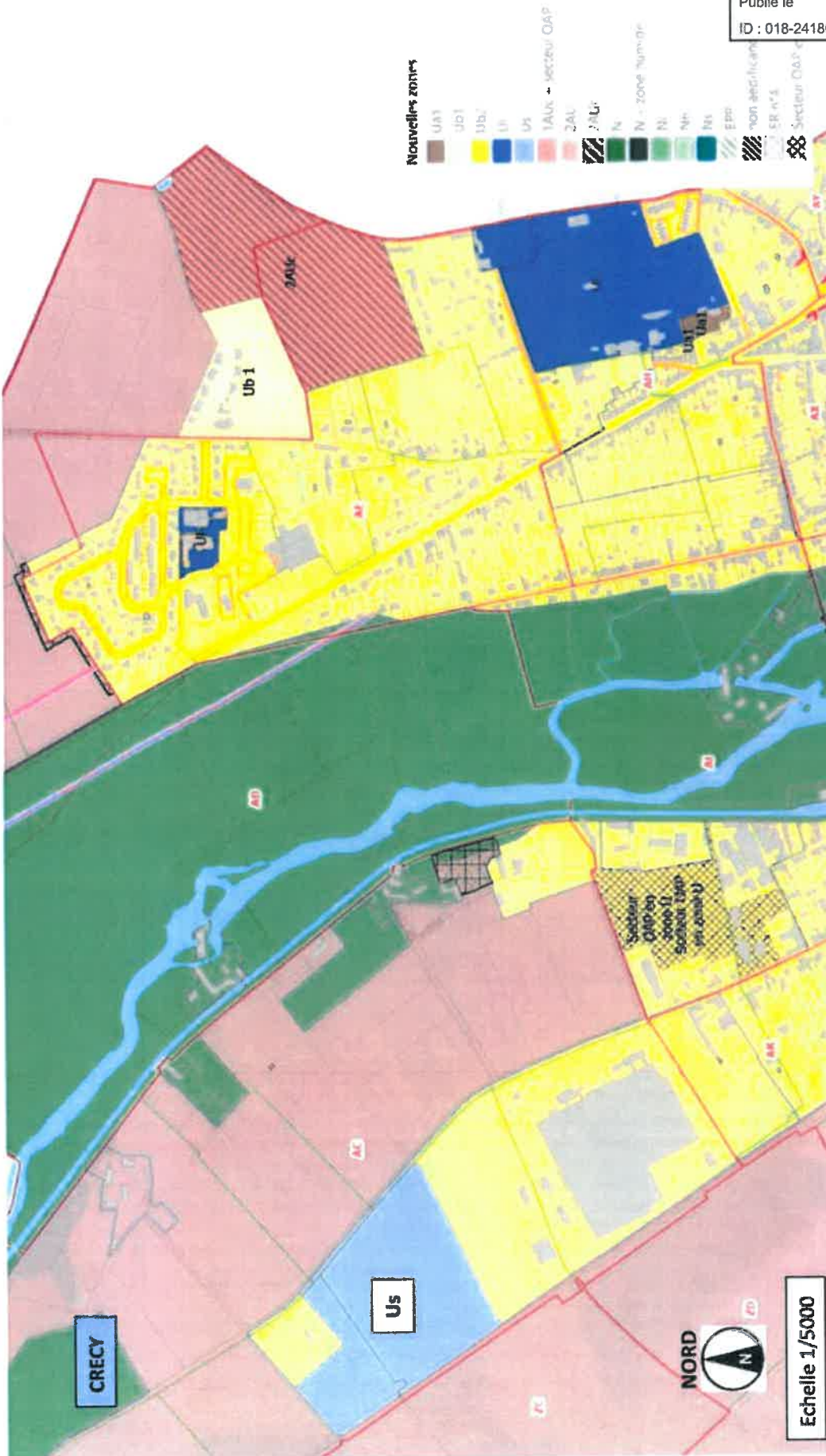
N1467

N1468</

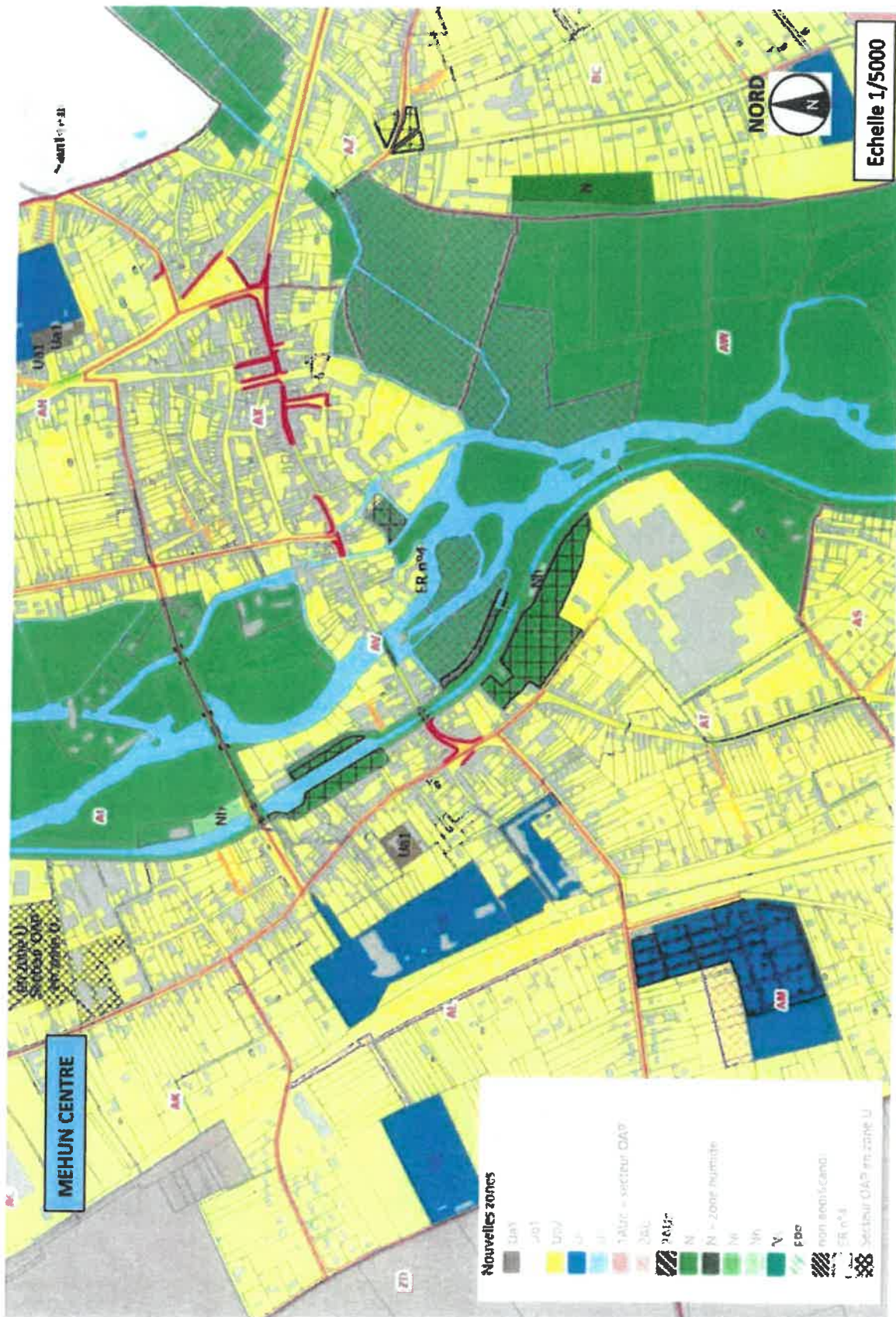


# BARMONT NORD











Echelle 1/5000



NS

TRECY-LE-HAUT

Nouvelles zones	
Ja1	
Jb1	
Jb2	
Jb3	
Jb4	
Jb5	
Jb6	
Jb7	
Jb8	
Jb9	
Jb10	
Jb11	
Jb12	
Jb13	
Jb14	
Jb15	
Jb16	
Jb17	
Jb18	
Jb19	
Jb20	
Jb21	
Jb22	
Jb23	
Jb24	
Jb25	
Jb26	
Jb27	
Jb28	
Jb29	
Jb30	
Jb31	
Jb32	
Jb33	
Jb34	
Jb35	
Jb36	
Jb37	
Jb38	
Jb39	
Jb40	
Jb41	
Jb42	
Jb43	
Jb44	
Jb45	
Jb46	
Jb47	
Jb48	
Jb49	
Jb50	
Jb51	
Jb52	
Jb53	
Jb54	
Jb55	
Jb56	
Jb57	
Jb58	
Jb59	
Jb60	
Jb61	
Jb62	
Jb63	
Jb64	
Jb65	
Jb66	
Jb67	
Jb68	
Jb69	
Jb70	
Jb71	
Jb72	
Jb73	
Jb74	
Jb75	
Jb76	
Jb77	
Jb78	
Jb79	
Jb80	
Jb81	
Jb82	
Jb83	
Jb84	
Jb85	
Jb86	
Jb87	
Jb88	
Jb89	
Jb90	
Jb91	
Jb92	
Jb93	
Jb94	
Jb95	
Jb96	
Jb97	
Jb98	
Jb99	
Jb100	

**4 SLOW**

